

# HSB ProjektPartner AB

## årsredovisning 2009



HSB – där möjligheterna bor



# Innehåll

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

## Hållbar affärsutveckling

– Miljö . . . . .	12
– HSB+ . . . . .	14
– Lobbying, intressentdialog . . . . .	15
– Medarbetare . . . . .	16

## Affärsområden

Produktion . . . . .	18
– Marknadsföring och försäljning . . . . .	23
– Projektportfölj . . . . .	24
– Kapitalbehov och risker . . . . .	26
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 . . . . .	52
Bolagsstyrning . . . . .	53

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



Badsugna barn vid bryggorna vid Gävle Strand där HSB nu planerar för etapp 2. Läs mer om vilka projekt vi har i projektportföljen på sid 24.

På sidorna 24-25 kan du läsa om vad HSB ProjektPartner byggt under 2009 och vad som är på gång 2010.



HSB ProjektPartner jobbar alltid i nära samarbete med den regionala HSB-föreningen vid nyproduktion. Läs mer om affärsidé och mål på sidan 7-9.

HSB Inköp var medarrangör till utställningen Tvättstugan på Nordiska Museet under hösten. Här guidar Roland Johansson HSB ProjektPartners styrelse genom utställningen. Mer om utställningen kan du läsa under HSB Inköp på sidan 28-29. Styrelsen hittar du på sidan 54.



HSB ProjektPartners personal framför brf Masten i Göteborg. Läs mer om medarbetarfrågor på sidorna 16-17.

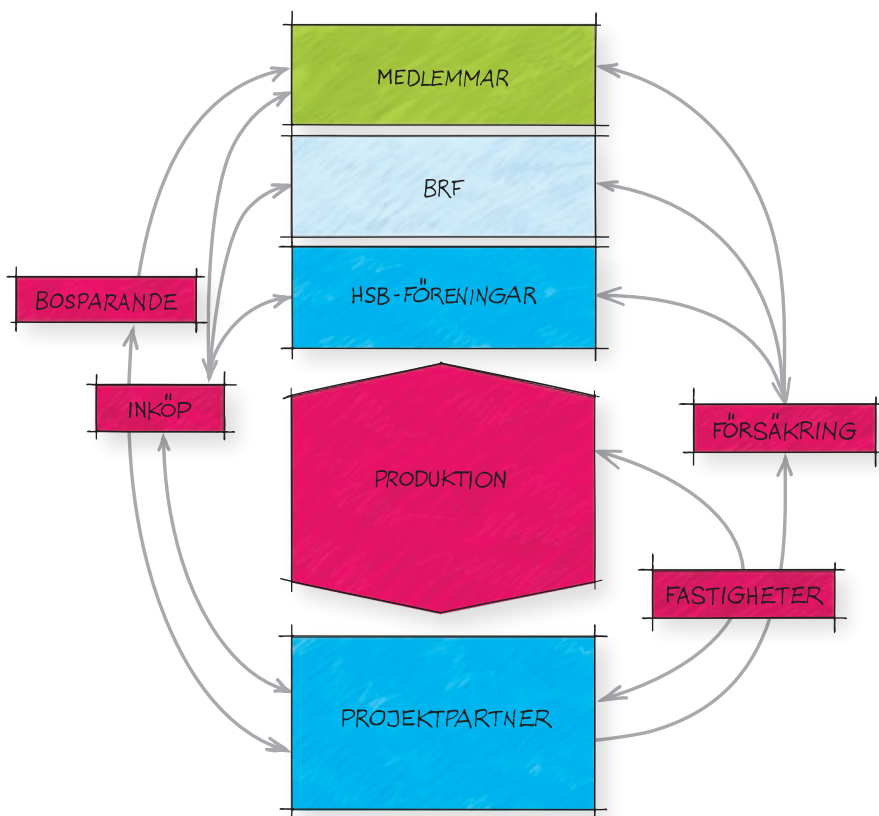
# Vårt uppdrag är att samverka

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag som ägs av 32 regionala HSB-föreningar. Bolagets viktigaste uppgift är bostadsproduktion, vilken alltid 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 som riktar sig till såväl HSB-föreningar som bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

Vad styr bostadsproduktionen och hur mycket har HSB byggt senaste åren? Läs mer om det på sidan 10.

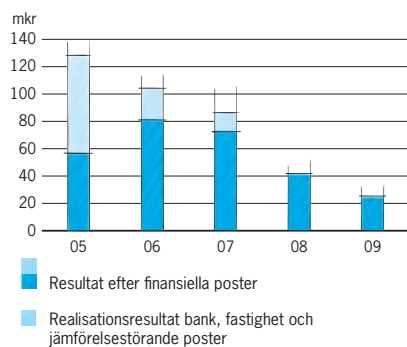
HSB+ är ett nytt boendekoncept från HSB. Läs mer på sid 14.



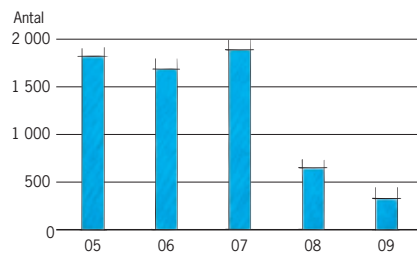
# Året i korthet

Nyckeltal	2007	2008	2009
Nettoomsättning, mkr	909,5	781,7	<b>653,2</b>
Resultat efter finansiella poster, mkr	85,7	40,8	<b>24,8</b>
Årets resultat, mkr	92,9	34,4	<b>26,1</b>
Räntabilitet på eget kapital, %	11,6	4,1	<b>3,1</b>
Räntabilitet på sysselsatt kapital, exkl HSB Finans HB, %	7,7	3,4	<b>0,4</b>
Soliditet, exkl HSB Finans HB, %	44,8	43,3	<b>45,2</b>
Medelantal anställda	41	42	<b>63</b>

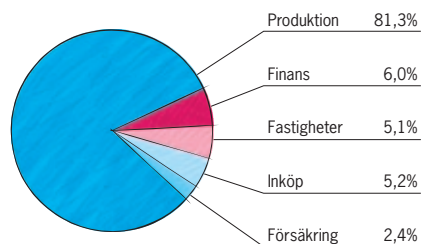
Resultat efter finansiella poster, 2003–2008



Påbörjade bostäder inom HSB 2005–2009



Affärsområden, procentuell fördelning av omsättning



Geografisk fördelning av HSBs påbörjade bostäder 2009

Sverige totalt:  
325 bostäder  
fördelade  
på 10 projekt.



På det gamla Söder i Halmstad planerar HSB för en helt ny stadsdel. Totalt kommer här att byggas 330 lägenheter i olika etapper. Första etappen är bostadsrättsföreningen Flaggskeppet på bilden nedan, där du bor granne med vattnet.



- Årets resultat uppgick till 26,1 (34,4) miljoner kronor. Resultatet belastades med reserveringar på totalt 34,3 miljoner kronor.
- Omsättningen minskade med 16 procent till 653,2 (781,7) miljoner kronor.
- Fokus på hållbar affärsutveckling och varumärkesbyggande.

# VD har ordet

Hösten 2009 präglades av VD Lars Mellgrens tragiska bortgång. Lars hade sedan han tillträdde 2003 utvecklat bolaget på ett sätt som skapat stort förtroende hos HSB-föreningarna och i omvärlden. Bland annat genom att få till stånd en bostadsproduktion i samverkan mellan bolaget och nästan samtliga byggande HSB-föreningar.

Tack vare engagerade och kompetenta medarbetare, har arbetet kunnat drivas vidare i Lars anda. Min uppgift har varit att ansvara för den löpande verksamheten till dess styrelsen tillsatt en ny verkställande direktör.

## 2009 återhämtningens år

2009 påverkades i hög grad av den globala finanskrisen som bröt ut i september 2008 och den efterföljande lågkonjunkturen. Bostadsmarknaden, som särskilt i storstäderna tidigare visat tendens till överhettning, tvärstannade då osäkerheten var stor om bostädernas värde och den framtida prisutvecklingen.

Vändningen kom dock snabbare än vad många väntat. Lägenhetsförsäljningen tog fart redan i februari och höll sedan i sig under hela 2009. Därefter var lagret av HSB-lägenheter i det närmaste slut. Viktiga orsaker till den förändrade stämningen på bostadsmarknaden och den positiva utvecklingen var naturligtvis den låga räntan och de skattesänkningar som ökat hushållens disponibla inkomster. En väsentlig faktor är också den brist på moderna bostäder som tjugo års lågt byggande skapat och som lett till konkurrens om det lilla som byggts.

## Seg vändning

Svenska folket lånar nu som aldrig förr och bedömare varnar för att många kommer drabbas hårt när räntan höjs. En motverkande faktor är att bankerna vid långivningen generellt sett varit försiktiga i sin bedömning av låntagarnas betalningsförmåga.

Efter raset i efterfrågan och produktionsstoppet under hösten



” Vår ambition är inte bara en större marknadsandel, utan också att fortsatt vara en föregångare när det gäller det goda boendet. ”

2008 och den gradvisa återhämtningen under 2009 har det, för HSB liksom för flertalet producenter, tagit tid att åter få igång produktionen. Under 2009 påbörjades enligt Boverket totalt 16 750 lägenheter, vilket är den lägsta siffran på elva år. HSB började samtidigt att bygga 325 lägenheter, varav HSB ProjektPartner i partnerskap med enskilda HSB-föreningar svarade för 208. Det är något fler än föregående år då 183 lägenheter påbörjades.

## Ökad HSB-produktion 2010...

Min bedömning är att efterfrågan kommer vara stark de närmaste åren, även när räntan återgått till mer normala nivåer. Dels därför att högre räntor än dagens svarar mot en förbättrad konjunktur som bör leda till en starkare framtidsstro för många, dels den tidigare nämnda bristen på moderna bostäder.

HSB ProjektPartner står väl rustat för att kunna öka produktionen tillsammans med samverkande HSB-föreningar de närmaste åren. Den lokala förankringen gör också att HSB har stora konkurrensfördelar på marknader utanför storstäderna. Inom samarbetet med HSB-föreningarna finns en projektportfölj med runt 10 000 bostäder med planerad igångsättning 2010–2014.

Genom den valda strategin, att under 2008 och 2009 års nedgång behålla personalen och arbeta fram projekten, finns förutsättning för en snabb ökning av produktionstakten. Redan 2010 räknar vi med att kunna starta cirka 700 lägenheter. Utöver det planerar HSB Bostad, som HSB ProjektPartner äger tillsammans med fem HSB-föreningar i Stockholms län, påbörja cirka 500 lägenheter.

### ...och även kommande år

Allt talar för att den förväntade uppgången kommer fortsätta under de kommande åren. Målet är att 2012 påbörja cirka 1 100 lägenheter tillsammans med HSB-föreningarna och uppnå en marknadsandel när det gäller bostadsrätt på minst 12 procent. Tillsammans med övriga HSB är målet då att producera minst 18 procent av samtliga bostadsrättslägenheter.

Min bestämda uppfattning är att efterfrågan kommer vara stark även i ett längre perspektiv. De underliggande drivkrafterna är starka. Det sker en fortsatt urbanisering med tyngdpunkt mot de större städerna. Befolkningen ökar och hushållens inkomster kommer tillåta satsningar på det egna boendet. Det finns ett uppdämt behov av moderna bostäder. Det svenska bostadsbeståndet har åldrats utan att en förnying skett i motsvarande takt. Internationellt sett halkar vi allt längre ner på listan bland jämförbara länder. I praktiken handlar det om en kapitalförstoring, som förr eller senare måste uppmärksammas och åtgärdas.

Det bör samtidigt noteras att många lokala bostadsmarknader är i balans vad gäller tillgång och efterfrågan. Det är i storstäderna, Stockholm, Göteborg och Malmö som bristerna är mest kännbara. Där råder speciella förhållanden som inte utan vidare kan appliceras på landet i övrigt.

### 2009 års resultat

Bolagets resultat för 2009 återspeglar naturligtvis de lägre volymerna och får med tanke på omständigheterna anses vara tillfredsställande. Å andra sidan bedömer jag att riskerna i bostadsfinansieringen knappast kommer att minska, varför bankerna sannolikt kommer ställa ökade krav på säkerheter. Det talar för att våra resultat måste förstärkas om vi ska kunna vara en aktiv och trygg partner för HSB-föreningarna och de framtida bostadsköparna.

Vi måste också spela en framträdande roll när det gäller att bygga bostäder som är väl anpassade till kraven på driftsekonomi, miljö och funktion. Vårt mål är inte bara att vara marknadsledande när det gäller andelar i procent av produktionen – målet är också att fortsätta vara en föregångare när det gäller det goda boendet.

Stockholm i mars 2010

Peter Lindgren  
Verkställande direktör, tillförordnad  
peter.lindgren@hsb.se

## Till minne av Lars Mellgren

Lars Mellgren, som var HSB ProjektPartners VD, avled i september 2009, endast 43 år gammal. Lars hade tidigare varit VD för HSB Södertörn och dessförinnan informationsombudsman på HSB Riksförbund. Trots sina unga år hade han arbetat under lång tid i ledande ställningar i HSB. Han uppskattades för sin kunnskap inom såväl HSB som inom vidare kretsar i bygg- och bostadsbranschen.

Lars hade starka värderingar och drevs av den kooperativa idén och av föreningstanken. Han engagerade sig politiskt och blev som ung förbundskassör i SSU. Under senare år deltog han ideellt som ledare i sina söners idrottsaktiviteter. För Lars var familjen central.

Själv var Lars inte mycket för att synas. Han la ner desto mer



Lars Mellgren

kraft på att verka. I sitt ledarskap hade han att ta hänsyn till att HSB är en federation av självständiga bostadsrättsföreningar och regionala HSB-föreningar. I den rollen lyckades Lars väl. Han la ned mycket tid på kontakterna med HSB-

företrädare i alla delar av landet. Han lyssnade på synpunkter men var också drivande.

När Lars blev ansvarig för HSB ProjektPartner 2003 fanns fortfarande återverkningar från 90-talskrisen i bostadsbranschen. Steg för steg deltog han i att bygga upp ett starkare HSB. När branschen för drygt ett år sedan utsattes för en ny ekonomisk kris, drabbade den HSB relativt lindrigt, vilket till stor del var Lars förtjänst.

Det var med bestörtning jag mottog beskedet om att Lars avlidit. Lars var en mycket kompetent chef och en mycket god kamrat.

Kent-Olof Stigh  
Ordförande i styrelsen för HSB ProjektPartner

# Fem år i sammandrag

Koncernen	2005	2006	2007	2008	2009
Nettoomsättning, mkr	597,3	664,5	909,5	781,7	653,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	128,1	103,8	85,7	40,8	24,8
Balansomslutning, mkr	3 613,4	3 521,5	3 829,4	3 875,9	3 947,9
Eget kapital, mkr	709,0	761,9	834,4	841,6	849,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	-126,6	13,8	33,5	309,7	380,6
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	3,5	3,0	2,9	3,1	3,1
Skuldsättningsgrad netto, ggr	-0,2	0,0	0,0	0,4	0,4
Soliditet (synlig), %	19,6	21,6	21,8	21,7	21,5
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,2	3,4	3,0	2,0	1,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	4,7	3,8	3,4	2,2	1,1
Räntabilitet på eget kapital, %	16,2	12,0	11,6	4,1	3,1
Medelantal anställda	29	35	41	42	63

## Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 692,9	1 621,2	1 829,2	1 875,0	1 805,2
Räntebärande nettoskuld, mkr	-12,1	49,3	56,4	344,8	417,8
Skuldsättningsgrad netto, ggr	-0,0	0,0	0,0	0,4	0,5
Soliditet (synlig), %	40,3	46,7	44,8	43,3	45,2
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,9	7,0	5,5	2,4	0,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	10,0	9,2	7,7	3,4	0,4
Räntabilitet på eget kapital, %	13,2	11,6	9,8	0,8	-1,0
Medelantal anställda	29	35	41	42	63

## Affärsområdenas utveckling

### Nettoomsättning, mkr

Produktion	503,0	572,7	810,1	649,6	527,9
Inköp	16,5	20,2	23,9	32,4	33,8
Fastigheter	39,4	28,7	30,5	32,5	33,1
Finans	26,3	14,7	25,4	35,7	38,7
Försäkring	12,4	18,2	19,1	20,6	15,8
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	-0,3	10,0	0,6	10,9	3,9
<b>Totalt</b>	<b>597,3</b>	<b>664,5</b>	<b>909,5</b>	<b>781,7</b>	<b>653,2</b>

### Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion	36,0	35,2	66,1	-18,1	-11,1
Inköp	1,7	2,9	2,8	1,5	3,1
Fastigheter	38,3	8,9	29,2	22,0	10,7
Finans	49,7	50,5	51,9	34,3	30,5
Försäkring	1,5	2,6	-12,0	-3,1	-0,3
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	0,9	3,7	-52,3	4,2	-8,1
<b>Totalt</b>	<b>128,1</b>	<b>103,8</b>	<b>85,7</b>	<b>40,8</b>	<b>24,8</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 eliminerings ingår dels moderbolagets intäkter och kostnader, dels eliminering av internt köpta och sålda tjänster.

Definitioner finns längst bak i årsredovisningen.

## Kommentar till femårsöversikt

Bostadsefterfrågan och bostadsbyggandet påverkades starkt negativt av finanskrisen som kom 2008. Den vikande byggkonjunkturen har medfört lägre entreprenadresultat under 2009 och 2008. Särskilda reserveringar i befarade projektförluster påverkade resultatet 2008 med 33,0 mkr. Under 2009 har delar av denna reservering lösts upp med 16,8 mkr och nya avsättningar gjorts med 12,5 mkr. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 21,8 (14,9) mkr reserverats. Under 2008 har upplösning av entreprenadreserv skett med 27,8 mkr efter uppgörelse. Resultatet för 2005 påverkas av återföring av nedskrivning om 15,7 mkr och försäljning av bostadsrätter om 5,1 mkr. Resultatet för 2006 har belastats med reserveringar för saneringskostnader med 10 mkr. Försäljning av mark har påverkat resultatet för 2008 med en vinst om 3,9 mkr och för 2007 med en vinst om 6,5 mkr.

Affärsområde Fastigheter har haft som uttalad strategi att avveckla de fastigheter som saknar strategisk betydelse. Det har medfört en minskad nettoomsättning under femårsperioden. Fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet under femårsperioden. Under 2005 såldes fastigheter med ett resultat på 39,2 mkr, 2006 var beloppet 17,0 mkr och 2007 var den 27,2 mkr. Nedskrivningar och/eller reserveringar har skett med 5,5 mkr 2005, 13 mkr 2006 och 2 mkr 2007. Under 2008 har tvisten gällande regressrätt avgjorts och en reserv om 15 mkr lösts upp.

Affärsområde Finans sålde HSB Bank 2002. Resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt på 116,2 mkr redovisas på raden för koncerngemensamt och eliminerings 2005–2007. Moderbolagets resultat för 2006 har dessutom förbättrats med 5,6 mkr som avser återbetalning av moms från etablering av HSB Bank. Per den 30 december 2005 förvärvades Swedbanks samtliga aktier i Bostocken AB. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avyttringen av krediter har gottskrivits resultatet med 29,8 mkr 2005, 50,5 mkr 2006, 23,8 mkr 2007, 9,2 mkr 2008 och 0,6 mkr 2009. År 2007 har dessutom en revers avyttrats i dotterbolaget Bomera ek för med en återvunnen nedskrivning om 19,4 mkr.

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



# HSB-föreningarnas partner

HSB ProjektPartners centrala 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

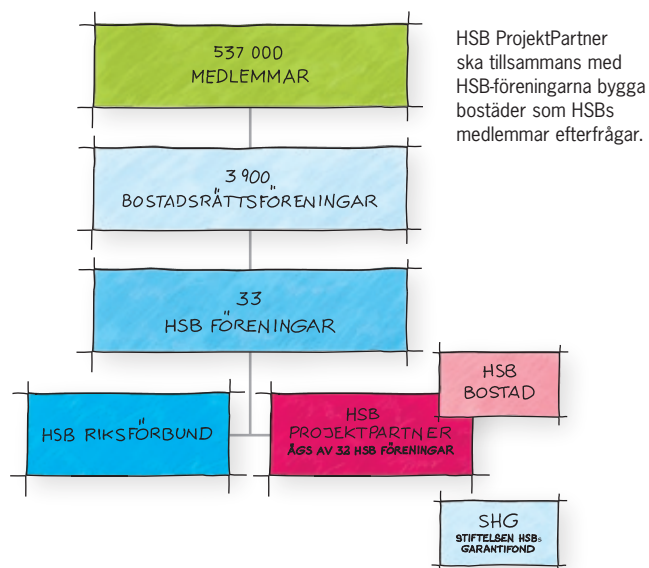
HSB-föreningarna ska uppleva HSB ProjektPartner som sin viktigaste samarbetspartner i arbetet med att bygga goda bostäder till sina medlemmar.

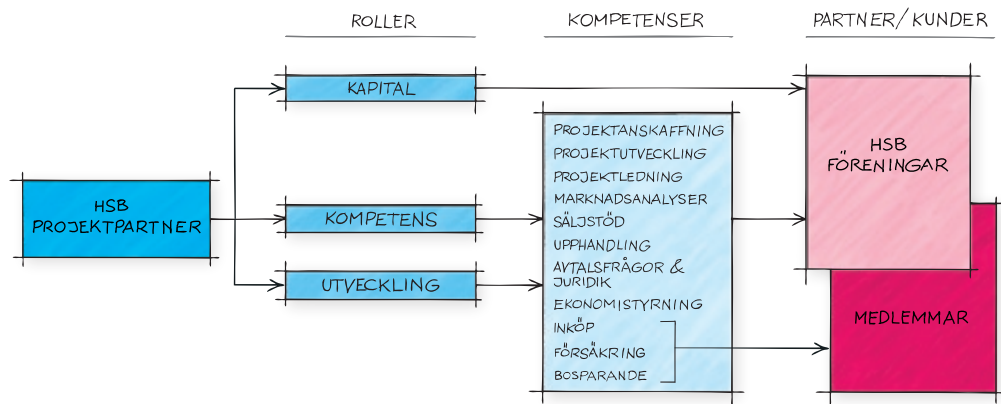
## Övergripande mål

HSB ProjektPartner ska tillsammans med HSB-föreningarna erbjuda HSBs medlemmar goda och prisvärda bostäder samt att organisera ett ändamålsenligt bosparande.

## Ekonomiska mål

HSB ProjektPartners verksamhet ska över en konjunkturcykel ge en avkastning på eget kapital som med minst tre procentenheter överstiger räntan på femåriga statsobligationer, sett över en längre tid. För närvarande är avkastningskravet 8 procent. Målet för HSB ProjektPartners soliditet är 20 procent.





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

### Omsättning och resultat 2009

Koncernens nettoomsättning uppgick till 653,2 (781,7) miljoner kronor. Minskningen av nettoomsättningen beror främst på lägre antal produktionsstarter inom affärsområde Produktion. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 24,8 (40,8) miljoner kronor och belastades med reserveringar på totalt 34,3 miljoner kronor.

### Organisation

HSB ProjektPartner ägs av 32 av de 33 HSB-föreningarna, och bostadsbyggandet sker i partnerskap med dem 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.

Den operativa verksamheten är organiserad i fem affärsområden: Produktion (se sid 18), 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. Det kommer dock att behövas ytterligare kapital när möjligheterna till bostadsproduktion återvänt, om HSB vill kunna svara för sin del av en ökad produktion.

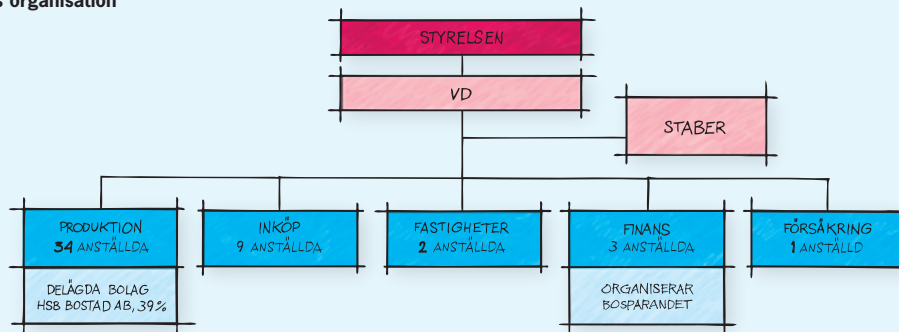
Den idag gällande policyn innebär att utdelning ska ske med 50 procent av verksamhetens resultat efter skatt. Styrelsen kommer dock inte att föreslå någon utdelning för 2009 då bedömningen är att medlen gör bäst nytta om de stannar i bolaget.

### HSBs bostadsproduktion 1923-2009

Period	Antal bostäder för perioden	Antal bostäder per år
1920-tal	6 227	890
1930-tal	17 308	1 731
1940-tal	44 562	4 456
1950-tal	91 968	9 197
1960-tal	151 216	15 122
1970-tal	81 818	8 182
1980-tal	59 180	5 918
1990-tal	23 409	2 341
2000-tal	10 901	1 211
<b>Summa</b>	<b>486 589</b>	<b>5 658</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.

### HSB ProjektPartners organisation



# Värderingar som ger försprång

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

## Värderingar och strategier

HSBs kärnvärderingar ETHOS ska ge ett mervärde för medlemmar och kunder. Målet är att konkretisera kärnvärderingarna inom nyproduktionen så att marknaden kan skilja HSBs nyproducerade bostäder från konkurrenternas. Det hela sammanfattas i styrdokumentet Det Goda Boendet.

Utöver Det Goda Boendet gäller även HSBs övriga styrdokument för HSB ProjektPartners: HSBs kod för föreningsstyrning (läs mer på sidan 53) samt HSB Kompassen som anger uppdrag, värderingar, synsätt och ansvarstagande för ett ansvarsfullt uppdrag.

### 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 därefter.

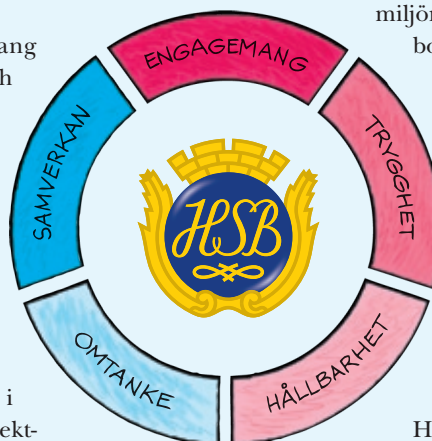
### Trygghet genom hela samarbetet

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

### Hållbarhet är en förutsättning

HSB ska bedriva utvecklingsarbete i syfte att förenkla, förbilla och effektivisera byggprocessen, samtidigt som en god kvalitet säkerställs. Byggnationen ska ske med hänsyn till



miljön och säkerställa att den framtida driften av bostaden har bra miljöprestanda och att det finns ekonomisk trygghet i boendet.

### Omtanke ökar framgång

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

### Samverkan skapar 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: partnerskap vid genomförande av projekt, delägande av gemensamma produktionsbolag eller som konsulter.

# Omvärld och marknad i förändring

Återhämtningen från 2008 och 2009 års finanskris och konjunkturedgång har inletts. BNP väntas efter att ha minskat med 4,5 procent 2009 öka med 3,0 procent 2010. Återhämtningen sker dock från låga nivåer och kommer att ta tid.

I början av 2009 var osäkerheten stor kring hur den globala finanskris som brutit ut i september 2008 och den efterföljande globala konjunkturedgången skulle utvecklas. I Sverige förväntades arbetslösheten stiga kraftigt under 2009, för att nå dryga 9 procent andra halvåret 2010. Regeringar och centralbanker världen över försökte med olika medel motverka den negativa utvecklingen. Den svenska Riksbanken vidtog ett antal kraftfulla finanspolitiska stimulansåtgärder samtidigt som regeringen bidrog med skattesänkningar. Riksbanken sänkte sin reporänta i flera steg, ned till 0,25 procent i juli 2009.

## Positiva prognoser

Utvecklingen under 2009 har i stort följt prognoserna. BNP sjönk med 4,5 procent och årsgenomsnittet för arbetslösheten

var 8,5 procent. Trots att rapporter och statistik inte visar på någon entydig bild av konjunkturen, kan det ändå konstateras att en återhämtning inletts. Samtliga ledande konjunkturbedömare förväntar sig en positiv BNP-utveckling de närmaste åren. Regeringen toppar med 3,0 procent 2010 och 3,6 procent 2011. Arbetslösheten väntas samtidigt bli lägre än tidigare befarat och nå sitt högsta värde med cirka 9,5 procent 2010.

## Höjd ränta förväntas

Återhämtningen sker dock från låga nivåer och det kommer att ta tid innan det blir en reell tillväxt i ekonomin. Bland annat beroende på att utvecklingen i hög grad drivs av hushållens konsumtion, tillsammans med kraftfulla och globalt synkrona statsfinansiella stödåtgärder, som kommer att behöva avvecklas. Den förväntade höjningen av räntan kommer också vara en viktig faktor, då hushållens utrymme för konsumtion påverkas. Hushållen bedöms vara väl rustade för höjningen genom ett rekordstort sparande, vilket dock motverkas av skuldsättningsgraden som är den högsta någonsin.

## Positiva hushåll

Hushållen ser idag positivt på framtiden. För de som fått behålla jobbet har krisen inneburit ökade disponibla inkomster, beroende på låga räntor under lång tid i kombination med genomförda skattesänkningar. Konjunkturinstitutets Barometerindikator, som sammanfattar läget i svensk ekonomi, hade



också i februari 2010 stigit tio månader i rad till en nivå som signalerar att stämningläget bland företag och hushåll är starkare än normalt.

### Överraskande snabb vändning

Bostadsmarknaden återhämtade sig under 2009 väsentligt snabbare än vad de flesta bedömare förväntat sig. Tvärt emot vad många trodde, steg de genomsnittliga priserna för bostadsrätter och villor med 20 respektive 11 procent under året. Nu varnas det åter, senast från Statens Bostadskreditnämnd, för att bostadspriserna ska falla med upp till 20 procent när räntorna återgår till mer normala nivåer. Finansinspektionen överväger också ett allmänt råd som begränsar belåningen. Andra faktorer som påverkar är utvecklingen på arbetsmarknaden och börsen. Även utgången av det kommande valet kan komma att få betydelse på sikt.

Även om det naturligtvis ligger mycket i dessa bedömningar så finns motverkande faktorer. Särskilt den starka underliggande efterfrågan och den under lång tid låga produktionen av nya bostäder.

Under respektive affärsområde redovisas synen på omvärlden och marknaden närmare för respektive verksamhet.

### Bostadsbyggandet i Sverige 2007–2010

Prognos för antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus.

År	Boverket mar 2009	KI dec 2008	BI feb 2009
2007	36 200 <sup>1</sup>	28 400	28 200
2008	23 750	19 600	22 400
2009	16 750	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.

### HSB och de främsta konkurrenterna

Antal påbörjade bostäder

Bolag	2008	2009
JM	1 570	2 150
Peab	1 496	910
Riksbyggen	400	406
Skanska	1 216	390
NCC	202	334
HSB	648	325

### HSBs marknadsandel i bostadsrättsbyggandet 2005–2008

HSB ProjektPartner/ HSB-förening	Marknadsandel, %	Produktion, antal lgh	Sammanlagd produktion enl SCB, antal lgh
HSB Norr	78	210	269
HSB Mölndal	49	39	80
HSB Mitt	40	120	297
HSB NV Götaland	38	120	314
HSB Gävleborg	31	100	325
HSB Dalarna	25	36	142
HSB Östergötland	16	149	940
HSB Uppsala	15	438	2 893
HSB Sydost	11	158	1 459
HSB Göteborg	9	434	4 790
HSB Mälardalen	6	116	1 888
HSB Skåne	6	82	1 354
HSB Göta	5	100	1 896
HSB Malmö	5	109	2 377
HSB Södermanlands län	4	41	1 010
HSB Umeå	4	32	810
HSB Centrala Värmland	0	0	453
HSB Östra	0	0	93
HSB Norra Bohuslän	0	0	127
<b>Summa</b>	<b>10,6</b>	<b>2 284</b>	<b>21 517</b>
Snitt per år		571	5 379

HSB Bostad	%	antal lgh	antal lgh
HSB Södertälje	22	89	412
HSB Stockholm	14	2 424	17 175
HSB Södertörn	12	121	978
HSB Norra Stor-Stockholm	12	181	1 547
HSB Arlanda	0	0	276
<b>Summa</b>	<b>13,8</b>	<b>2 815</b>	<b>20 388</b>
Snitt per år		704	5 097

Övriga HSB-föreningar	%	antal lgh	antal lgh
HSB Landskrona	48	33	69
HSB NV Skåne	3	22	804
Övriga	0	0	18
<b>Summa</b>	<b>6,2</b>	<b>55</b>	<b>891</b>

<b>Totalt HSB-byggande</b>	<b>12</b>	<b>5 154</b>	<b>42 796</b>
Snitt per år		1 289	10 699

# Hållbar affärsutveckling

Hållbarhet ska genomsyra HSBs verksamhet. Ekonomisk hållbarhet klaras med effektivitet. Ekologisk hållbarhet uppnås genom miljöanpassade, energi-effektiva och resurssnåla lösningar. Och social hållbarhet vinnns genom ett ständigt fokus på medlemmar och medarbetare.

HSB ProjektPartners arbete för ökad hållbarhet inom bygg- och bostadssektorn tar sig många olika uttryck: All byggnation ska ske med hänsyn till klimat och miljö. Användningen av skadliga produkter och material ska minimeras. Byggavfall måste tas omhand på ett säkert sätt. Den framtida driften av bostäder ska leva upp till HSBs högt ställda mål vad gäller klimat- och miljöpåverkan. Ekonomisk trygghet ska präglade boendet och boendemiljön.

HSBs vision är att vara den aktör som har det högsta anseendet inom boendesektorn. Ett viktigt led för att nå dit är att ha ett aktivt hållbarhetsarbete.

## Mål

Sedan 2006 ingår HSB ProjektPartner i den arbetsgrupp som HSB Riksförbund tillsatt för att driva HSBs hållbarhetsarbete. Som utgångspunkt för arbetet har HSB ProjektPartner ställt upp följande tre, övergripande mål där basåret är 2009.

- Inom 5 år ska varje projekt där HSB ProjektPartner medverkar miljödeklareras. (I 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 utveckling mot en hållbar bygg- och fastighetssektor i Sverige.)
- Byggvarubedömningen ska användas i samtliga projekt där HSB ProjektPartner medverkar. Den är nu inskriven i HSBs byggmallar. (Byggvarubedömningen är ett databaserat verktyg för miljö- och energivärdering av byggvaror.)

## Organisation och resurser

HSB ProjektPartner delar kompetens i hållbarhetsfrågor med HSB Riksförbund. De gemensamma resurserna består av såväl egen personal som externa specialister. Allt miljöarbete sker i samverkan med HSB-föreningarnas miljösamordnare. HSB ProjektPartners ekonomichef är ansvarig för hållbarhetsarbetet.

Under 2010 kommer HSB ProjektPartner att påbörja ett strukturerat miljöarbete med sikte på att certifiera företaget enligt den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001. Bolaget kommer även att arbeta med certifiering inom kvalitetsområdet.

## Olika hållbarhetsprojekt

### Eget klimatavtal i hamn

HSB ProjektPartner har 2009 skrivit under HSB Klimatavtal. Bolaget förbinder sig därmed att fram till 2023 minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 50 procent – jämfört med 2008 års nivå. För nyproducerade bostäder där HSB ProjektPartner medverkat i byggprocessen ska energiförbrukningen ha minskat med 50 procent till 2023. Undertecknandet av klimatavtalet är ett viktigt uttryck för HSB ProjektPartners mål att bygga bostäder för energioptimal drift och att vara en seriös och ambitiös kravställare på entreprenörerna under byggprocessen. Klimatavtalet innebär särskilda utmaningar för HSB ProjektPartner, eftersom både företagets egna och entreprenörernas utsläpp av växthusgaser ska mätas.

### 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 växthusgaser mätta som 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.

Även HSBs bostadsrättsföreningar kan skriva under klimatavtalet. De förbinder sig då att minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 procent jämfört till 2023.

**Passivhus**  
Brf Öjersjö utanför Göteborg är byggt som passivhus. Här finns både radhus och lägenheter och intresset för det energisnåla boendet har varit mycket stort. Inflyttning beräknas börja i november 2010.



### Lågenergihus på gång

Under året har HSB ProjektPartner via undersökningar och analyser faställt vilken nivå som ska gälla i nyproducerade bostäder med låg energiförbrukning. Via värmekalkyler och teoretiska beräkningar har nivåer på cirka 70–80 kWh/m<sup>2</sup> och år bedömts som rimliga. Boverkets byggregler föreskriver 110 kWh/m<sup>2</sup>. HSB ProjektPartners mål med lågenergihus är ett hus med ett välisolerat klimatskal, det vill säga väggar och tak, med energisnåla fönster och värmeåtervinning.

### Smarta passivhus lockar

Passivhus är ett koncept för nästan helt självuppvärmda, extremt energisnåla hus. Dessa hus har värmeväxlare för värmeåtervinning, extra isolering i klimatskalet och fönster med låga U-värden. Kroppsvärme, hushållsmaskiner och solenergi bidrar också till uppvärmningen.

Byggkostnaden för passivhus är 2–5 procent högre jämfört med konventionella hus. Den högre investeringskostnaden betalar sig dock på sikt i form av lägre energiförbrukning.

De boendes intresse för klimatsnåla hus ökar. HSB ProjektPartner driver nu tre projekt för nyproduktion av passivhus:

- *Öjersjö i Partille.* Sex huskroppar med totalt 28 bostäder i tvåvåningsradhus med markplanslägenheter och lägenheter en trappa upp. Byggstart var i november 2009. Intresset har varit väldigt stort och försäljningen har gått mycket bra. Inflyttning beräknas ske från november 2010 till januari 2011.
- *Kvarteret Portvakten.* Ett punkthus i trä med sammanlagt 42 lägenheter. Här finns en råtomt, ett arkitektförslag och idé för bygget. Det pågår diskussioner om hur projektet ska genomföras och prisförhandlingar med entreprenörer. Byggstart är planerad under 2010.

### Reseportalen i drift

HSB ProjektPartner har under året tagit fram en webbaserad reseportal för bokning av medarbetarnas tjänsteresor. Portalen ger – förutom kostnadsbesparingar – löpande kvalitetssäkrad miljöstatistik över tjänsteresor.

### Obligatorisk leverantörskontroll

Affärsområdet HSB Inköp genomför alltid en leverantörsbedömning i samband med att ramavtal tecknas. Läs mer om den på sidan 28.

Hållbarhetschecklista HSB ProjektPartner	2007	2008	2009
Omfattas hela HSB ProjektPartners organisation av hållbarhetsarbetet?	Ja	Ja	Ja
Finns skriftlig vision för hållbarhetsarbetet?	Ja	Ja	Ja
Finns kortsiktiga mål?	Ja	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?	Nej	Nej	Nej
Finns verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken?	Nej	Nej	Nej
Finns intressentdialog?	Ja	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?	Ja	Ja	Ja
Har miljöpåverkan kartlagts?	Delvis	Delvis	Ja
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



Anna Olofsson till vänster, lanserade 2009 konceptet HSB+. Våren 2010 startar HSB ett utvecklingsnätverk för nyproduktion. Förverkligandet av HSB+ kommer att ingå i det nätverket.

### HSB+ fokuserar på:

- Boende med mervärden
- Öppet för alla
- Bekvämt och bekymmersfritt
- Tillgängligt – genomtänkt planering
- HSB+ värd
- Främjar gemenskap med andra boende
- Ekonomi genom återupprepning

hotellvärlden – boendekonceptet HSB+. Med andra ord ett bekvämt, lättskött boende med hög tillgänglighet öppet för HSB-medlemmar i alla åldrar.

### Hur kom du fram till just HSB+?

– Beteckningar som 55+ och seniorboende är lite luriga. Egentligen handlar det ju om att man försöker bunta ihop alla i en generation. Detta i en stor och heterogen grupp som innehåller människor med vitt skilda intressen och preferenser, här finns till och med föräldrar och barn. Därför kommer jag i min rapport fram till att HSB inte ska bygga något som kallas "seniorbostäder". Undersökningar visar, även

min egen, att utav de som är över 55 år vill en klar majoritet bo åldersblandat. Det harmonierar bättre med ETHOS och HSBs varumärke om bostäder som ska vara öppna för alla. Erfarenheter visar också att många som flyttar in i 55+ och seniorboenden är betydligt äldre än vad som var tänkt.

HSB kan uppmuntra folk att flytta, medan de själva vill och kan bestämma var, och bygga bostäder som de sedan kan bo kvar i. Det finns idag en väldigt stor grupp som bott i sina villor länge. Det är en viktig målgrupp för HSB+! Vi fokuserar på preferenser och behov. Vi vill tillhandahålla ett boende som hjälper människor att få livspusslet att gå ihop oavsett ålder. Vi måste hitta flexibla lösningar och olika servicenivåer.

När jag tittade på allt det här så formade sig ganska naturligt ett förslag till koncept. Jag kallar det för HSB+. Ett enkelt sätt att uttrycka att det innehåller något mer än ett vanligt HSB-boende.

### På vilket sätt erbjuder HSB+ mer?

– Vi har "seniorer" i åtanke när vi planerar, men boendet ska vara öppet för alla. Det handlar om att möta behoven av ett bekvämt och tillgängligt boende. Och det som är bra för äldre är ofta bra även för andra. Genomtänkt planering och omsorg om detaljer är A och O i HSB+. Det kan vara färgsättning som underlättar orienteringen, vilket är bra för alla som ser dåligt, såväl äldre som yngre. De flesta tycker även att det är praktiskt

## Boendekonceptet för alla – HSB+

Under 2009 har HSB arbetat fram ett koncept med särskild hänsyn till de som vill ha ett bekvämt boende med gemenskap och god tillgänglighet. HSB+ heter det och är öppet för alla. Det är ett uttryck för HSBs ambitioner om det Goda Boendet och speglar HSB-rörelsens kärnvärderingar i ETHOS.

### Hotellvärlden inspirerade till konceptet

Våren 2009 presenterade Anna Olofsson, på HSB ProjektPartner i Göteborg, rapporten "Seniorbostäder i HSB – en förstudie", som hon varit projektledare för. Rapporten är skriven på uppdrag av HSB ProjektPartner, HSB Riksförbund och fem HSB-föreningar i södra och västra Sverige. Slutsatserna i rapporten vilar bland annat på en undersökning bland HSBs bosparare och en omvärldsanalys.

Bakgrunden är först och främst bostadsfrågan för det stora antalet 40- och 50-talister som redan nu är, eller är på väg mot, 55+ och pensionsåldern. En demografisk utveckling med stor relevans för bostadssektorn och HSB, och som bland annat den statliga Äldreboendedelegationen tidigare behandlat.

I stället för beteckningen "seniorbostäder" lanserar utredaren Anna Olofsson – med viss inspiration från sin bakgrund i



med närvarostyrd belysning, hög tillgänglighet, ökad trygghet och omtanke som till exempel förlängda ledstänger i trapphusen. Sist men inte minst ingår en närvarande värd i konceptet med HSB+. Det här är sammantaget själva grunden i boendekonceptet HSB+.

#### **Vilken är HSB+ värdens uppgift?**

– Det handlar om att serva de boende med praktiska, sociala och administrativa arbetsuppgifter. Det kan vara sådant som att byta lampor, utträta ärenden och vara ett ansikte. En på plats närvarande kontakt med HSB. Värderna för HSB+ drar igång och håller liv i sociala aktiviteter. Men han eller hon ska inte vara någon slags ”lekledare”. Den sociala gemenskapen och engagemanget måste komma från de boende. Värderna ska inte heller vara någon receptionist, men ändå skänka en smula ”hotellkänsla” åt konceptet HSB+.

#### **Vad ska den gemensamma lokalen användas till?**

– Jag tänker mig den som ett extra vardagsrum för gemensamma luncher, spel och otvunget socialt umgänge av olika slag.

Den ska vara flexibel och levande! Men även kunna användas som en mer traditionell samlingslokal. Lokalen bör ligga i markplanet och vara inrymd i en lägenhet som föreningen kan sälja som bostadsrätt om det mot förmodan inte längre finns något intresse av en gemensam mötesplats.

#### **Hur ser ekonomin ut för HSB+?**

– Det handlar mycket om genomtänkt planering och att göra rätt från början. Då blir det inte så mycket dyrare med ett bekvämt och tillgängligt boende. Riktigt bra standardmodeller för planlösning i olika lägenhetsstorlekar, som kan användas i flera byggprojekt och hustyper, bör också sänka kostnaderna.

#### **Vad händer nu med din rapport och HSB+?**

– Våren 2010 startar HSB ett utvecklingsnätverk för nyproduktion där HSB-föreningarna är inbjudna att delta. Förverkligandet av HSB+ kommer att ingå i det nätverket. Jag själv blir en av två projektledare som leder arbetet med att utveckla Det Goda Boendet.

## Lobbying, intressentdialog och samhällsansvar

HSB ProjektPartner för i samarbete med HSB Riksförbund en löpande dialog med kunder, samarbetspartners och beslutsfattare inom bygg- och bostadssektorn. HSBs mål är att ta ett brett samhällsansvar inom all verksamhet. Nedan redovisas några exempel på HSBs engagemang i den här riktningen.

#### **Lobbying 2009**

HSB har under 2009 arbetat med opinionsbildning för att öka antalet klimatsmarta investeringar i bostäder. HSB har initierat ett samarbete inom bygg- och bostadssektorn som resulterat i förslaget om ett KLOT-program (klimat- och tillgänglighetsstöd). Förslaget går ut på att vid ny- och ombyggnad införa ett stimulansbidrag för investeringar i energibesparing och ökad tillgänglighet. KLOT-programmet har presenterats under Almedalsveckan samt för flera politiska partier vid olika konferenser. HSB har även diskuterat KLOT-programmet och byggförutsättningar med enskilda ledamöter för samtliga riksdagspartier.

Under året har HSB också drivit opinion mot uttagsskatten på el från kooperativt ägda vindkraftverk. Ett opinionsarbete som i början på 2010 resulterat i politiskt stöd från flera riksdagspartier.

#### **Bosparare i undersökning**

Majoriteten av HSBs bosparare efterfrågar miljö- och klimatanpassade bostäder med god energiprestanda – och är beredda att betala för det. Det visar en undersökning som i början av 2009 genomfördes bland HSBs bosparare. Syftet var att ta reda på betalningsviljan för olika miljöfaktorer i boendet. För flera av dem är betalningsviljan till och med högre än den kalkylerade produktionskostnaden.

För mer än hälften av hushållen är byggbolagets miljöprofil viktig vid köp av ny bostad. Undersökningsresultatet kommer att användas i HSB ProjektPartners projektutveckling och hållbarhetsarbete.

I början av 2010 genomfördes ytterligare en stor undersökning av HSBs bosparare. Läs mer om den på sidan 30.

#### **Leverantördialog**

Våren 2009 valde HSB ut 23 av sina största ramleverantörer och viktigaste strategiska partners för en avstämning. Där granskades bland annat arbetet för ökad hållbarhet och varje enskild aktörs hela relation med HSB. En central slutsats är att leverantörerna rankar HSB som nummer två i anseende efter Ikea som toppade listan. Pålitlighet, dialog och samarbete bidrar till deras höga värdering av HSB som samarbetspartner. Läs mer om det i HSBs hållbarhetsredovisning på hsb.se.

# Medarbetarna är nyckeln till framgång

Medarbetarnas kunskaper, erfarenheter och engagemang är avgörande för hur HSB ProjektPartner lyckas i sina åtaganden gentemot HSB-föreningarna och deras medlemmar.

## Organisationen i utveckling

HSB ProjektPartner har under 2009 öppnat kontor i Göteborg och Malmö.

Under året har ett antal pensionsavgångar skett, som till största delen ersatts med nyrekryteringar. Den totala personalstyrkan var därmed vid årets slut 63 medarbetare, att jämföra med 47 vid utgången av 2008.

Den finansiella krisen och den snabbt försämrade konjunkturen, som präglade verksamhetsåret 2009, har klarats utan personalnedskärningar.

## Kompetensförsörjningen trimmas

Ambitionen för HSB ProjektPartner är att i största möjliga mån ta tillvara, behålla och utveckla den enskilde medarbetarens kompetens. Detta görs som ett led i att leverera tjänster av hög kvalitet och vara en attraktiv arbetsgivare.

Arbetet med modellen för strategisk kompetensförsörjning och vårt målstyrda arbetssätt har fortsatt under året. Målet är att uppnå en nära koppling mellan medarbetarens kompetensutveckling och verksamhetens behov samt för medarbetaren göra tydligt hur den egna prestationen bidrar till hela verksamhetens resultat. Medarbetaren får genom det här ökade möjligheter att påverka sin egen löneutveckling med utgångspunkt i uppnått resultat. 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.

## Årlig medarbetarundersökning

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

Medarbetarundersökningen som gjordes 2009 visar att HSB ProjektPartner i stor utsträckning lever upp till medarbetarnas förväntningar och önskemål. Särskilt goda omdömen ges inom områdena trivsel, relationer och kompetensutveckling. Nästa undersökning genomförs under våren 2010.



## Medarbetaren har ordet

**Stefan Sandahl flyttade sin anställning från HSB Malmö till HSB ProjektPartner i oktober 2009. Han arbetar som projektledare i Malmö, med bland annat ansvar för Kalkbrottet på Limhamn.**

Den största fördelen med att nu arbeta för HSB ProjektPartner är tillgången till all specialistkompetens som finns i bolaget som till exempel jurister, lantmätare och ekonomicontroller. Det underlättar mitt arbete mycket. På en enskild HSB-förening finns inte resurser att hålla sig med den typen av specialister. Jag ser också stora möjligheter att framöver samordna energi- och klimatresurser inom nyproduktionen och att starta gemensamma utvecklingsprojekt.

Under 2010 ser jag mycket fram emot att äntligen få dra igång produktionen vid Kalkbrottet. Jag har två produktionsstarter där under året.

## Fler kvinnor som chefer

Hos HSB ProjektPartner finns en uttalad strävan efter att våra medarbetare ska ges goda förutsättningar att skapa balans i livet. Arbetsstidsförkortning och flexitid ger medarbetaren möjlighet att lägga upp sitt arbete, för att på bästa sätt kunna kombinera arbete och familjeliv. Föräldralediga har en löne-



HSB ProjektPartners personal på en guidad tur på takterassen i brf Masten under en studieresa till Göteborg hösten 2009.

utfyllnad i upp till sex månader och omfattas av den årliga lönerrevisionen.

För att uppnå en jämnare könsfördelning, även på ledarnivå, har HSB ProjektPartner som mål att tillsätta fler kvinnor i chefspositioner. Vid utgången av 2009 bestod ledningen av 44 procent kvinnor, att jämföra med 38 procent vid utgången 2008.

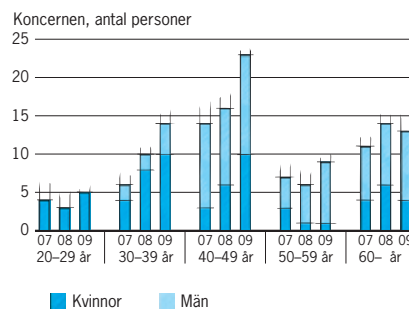
Det målstyrda arbetssättet ger ett objektivt underlag att utgå ifrån i dialogen mellan chef och medarbetare samt skapar rätt förutsättningar för såväl jämställdhets- och mångfaldsarbetet som för målet att vara en icke-diskriminerande arbetsplats.

### Förebyggande friskvårdsarbete

Medarbetarnas hälsa, välbefinnande och utveckling är centralt för HSB ProjektPartner som arbetsgivare. Förebyggande friskvård är det viktigaste verktyget i arbetet med att minska sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador. Centralt för 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, rabatterade priser till 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. Genom den årliga hälsoundersökningen kan också medarbetarna följa upp sin egen hälsostatus och genom en övergripande hälsoanalys kan HSB ProjektPartner identifiera områden för allmänna förbättringar av arbetsmiljön och prioriteringar inom friskvården.

Anställda koncernen	2008	2009
Medeltal anställda	42	63
Personalomsättning	3,95	6,3
Könsfördelning, %, kvinnor	49	45
män	51	55

### Ålders- och könsfördelning anställda HSB ProjektPartner 2007-2009



Medelålder kvinnor 44 år. Medelålder män 49 år.

# Affärsområde Produktion

HSBs viktigaste uppgift är att bygga bra och prisvärda bostäder till medlemmarna och sedan erbjuda en säker och trygg förvaltning. HSB ProjektPartner och Affärsområde Produktion stödjer de regionala HSB-föreningarna i arbetet med att bygga dessa bostäder. Stödet består i huvudsak av att tillföra kapital och kompetens i gemensamma projekt.

## Ras i efterfrågan och stopp i produktionen 2008

Efterfrågan på bostäder och bostadsbyggandet påverkades starkt negativt av finanskrisen och slog till i september 2008 och den konjunkturnedgång som följde. En konjunkturnedgång som bedöms vara den värsta sedan 1930-talet, som såväl i Sverige som globalt lett till kraftigt ökad arbetslöshet och som regeringar och centralbanker världen över sökt motverka med olika medel.

På den svenska bostadsmarknaden fick osäkerheten om bostädernas värde och den framtida prisutvecklingen många köpare att under hösten 2008 avvakta med bostadsaffären. Köparna hade även i många fall svårt att få bostadslån, då bankerna krävde att den tidigare bostaden skulle vara såld innan ny kredit beviljades. Den minskade efterfrågan ledde till att HSB, liksom många andra aktörer, tvingades skjuta upp en stor del av den planerade produktionen.

## Kort om Affärsområde Produktion

Affärsområde Produktion stödjer de regionala HSB-föreningarna i arbetet med att bygga bostäder. Stödet består i huvudsak av att tillföra kapital och kompetens i gemensamma projekt. All bostadsproduktion sker i partnerskap med HSB-föreningarna. På så sätt kombineras HSB-föreningarnas lokala förankring och kunskap med HSBs samlade resurser.

Affärsområde Produktion	2008	2009
Nettoomsättning, mkr	649,6	527,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	-18,1	-11,1
Vinstmarginal, %	-2,8	-2,1
Medelantal anställda	17	34
Antal påbörjade bostäder <sup>1)</sup>	346	208

Inklusive HSB Bostad AB och HSB Boprojekt Väst AB.

HSBs påbörjade bostäder 2009	Antal projekt	Antal bostäder
Bostadsrätt	5	148
Äganderätt	3	36
Hyresrätt	2	141
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>325</b>

## Återhämtning i efterfrågan under 2009

Det kan nu konstateras att de åtgärder som Riksbanken och regeringen vidtagit i syfte att motverka krisen, har haft effekt på den svenska bostadsmarknaden. Riksbankens sänkning av reporäntan till 0,25 procent i juli och genomförda skattesänkningar har givit den majoritet som fått behålla jobbet kraftigt ökad köpkraft 2009. HSB ProjektPartners bedömning är att detta starkt har bidragit till det förbättrade humöret på bostadsmarknaden, vilket bland annat lett till att villa- och bostadsrättspriserna stigit med 11 respektive 20 procent mellan de sista kvartalen 2008 och 2009.

Det grundläggande skälet till att bostadsefterfrågan kunnat återhämta sig så snabbt är dock att det finns en stark underliggande efterfrågan, samtidigt som tillgången på moderna bostäder är och har varit relativt liten. Efterfrågan drivs av sänkta räntor, ökade disponibla inkomster, en växande befolkning och inflyttningen till storstadsregionerna.

När det gäller tillgången på moderna bostäder råder stor brist på många håll, som en följd av låg produktion under lång tid. De senaste fem åren har i genomsnitt endast 28 500 lägenheter påbörjats per år, vilket är mycket lågt i jämförelse med de nordiska grannländerna och övriga EU. Bedömningen är att 50 000 nya lägenheter per år vore en rimlig nivå för att bevara beståndet och för att förhindra en fortsatt minskning av bostadskapitalet.

## Försäljning tar fart i februari 2009

Under hela 2000-talet fram till september 2008 då finanskrisen slog till, hade i princip samtliga HSB-lägenheter varit sålda vid färdigställandet. Nu var osäkerheten stor om vilka effekterna skulle bli för sysselsättningen och bostadspriserna. Många bostadsköpare ville ta sig ur sina avtalade bostadsköp och under perioden september 2008 till januari 2009 skedde mer än 100 avhopp från träffade förhandsavtal om HSB-bostadsrätt.

Försäljningsarbetet intensifierades och en samling verktyg togs fram för att underlätta försäljningen, bland annat HSB Tryggt köp – läs mer om det på sidan 23.

Ansträngningarna, tillsammans med de generellt mer positiva stämningarna på bostadsmarknaden, gav snabbt resultat. Från februari till december 2009 kunde de omkring 900 osålda pågående och färdigställda lägenheter, som då fanns i HSB ProjektPartners produktion inklusive bolagssamarbeten, minskas till cirka 200.

HSB ProjektPartner sålde under 2009 sammanlagt 181 (144) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2009 fanns hos HSB ProjektPartner 22 (25) oplacerade färdigställda lägenheter och 29 (306) osålda lägenheter i den pågående produktionen, totalt 51 (331).

Under samma tid sålde HSB Bostad 470 lägenheter och före detta HSB Boprojekt Väst 65 lägenheter.

#### Minskade produktionsstarter 2009

Efter raset i efterfrågan och produktionsstoppet under hösten 2008 och den gradvisa återhämtningen under 2009 har det tagit tid för flertalet producenter att åter få igång produktionen. Stora lager av osålda lägenheter och en osäkerhet om efterfrågan skulle hålla i sig, ledde till stor försiktighet. Osäkerheten tog sig bland annat uttryck i höga krav på förhandsförsäljning innan byggstart. Vissa producenter hade och har också svårt att få nödvändig extern finansiering.

Under 2009 påbörjades därför sammanlagt endast 16 750 nya bostäder att jämföra med föregående år då 23 750 bostäder byggstartades.



### Affärsområdeschefen har ordet

**Torbjörn Wennberg**, affärsområdeschef Produktion.

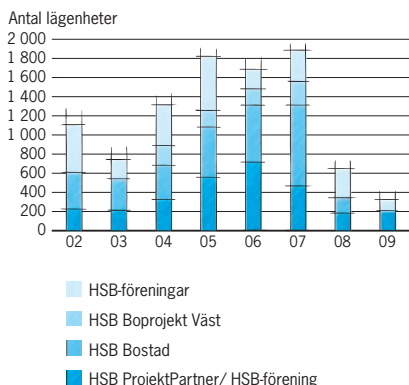
– Den osäkerhet på bostadsmarknaden som finanskrisen och konjunkturedgången skapade är nu nästan helt borta. Kvar finns en oro för vad höjda räntor kommer innebära. Vi ser samtidigt en stark underliggande efterfrågan som vi bedömer att i kombination med en låg tillgång på moderna bostäder som en följd av lågt byggande under lång tid, kommer ge bra produktionsförutsättningar de närmaste åren.

#### HSBs byggande under 2009

För HSBs del minskade antalet byggstarter till cirka hälften av föregående års nivå och till ca en sjättedel av 2007 års nivå. Det ligger i linje med flertalet producenter av bostadsrätter.

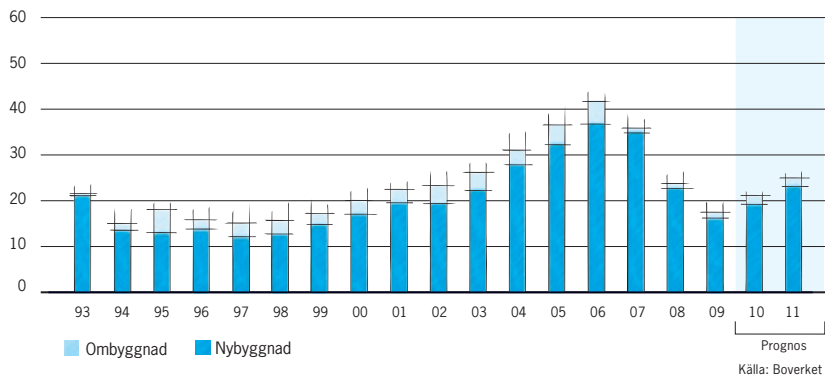
HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar 208 lägenheter, vilket dock är något fler än föregående år då 183 lägenheter påbörjades. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt inga lägenheter alls, efter att 2008 och 2007 påbörjat 163 respektive 845 lägenheter. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 117 (302) lägenheter kan det sammanlagda antalet lägenheter 2009 summeras till 325 (648). 148 (507) var bostadsrätter, 36 (35) äganderätter och 141 (106) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 64 (53) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 82 (65) procent av bostadsrättsproduktionen.

**Antal påbörjade lägenheter i HSB, 2002–2009**



**Påbörjade bostäder i Sverige 1993–2011**

Antal bostäder i tusental, inkl ombyggnad





**Båtplats ingår!** | Gävle Kanal, etapp 1, vid Gävle Kanal stod klart under 2008. Försäljningen gick mycket bra. Till våren planerar HSB ProjektPartner för säljstart i brf Kobben vid Gävleån i samma område.

### Sänkta bygg- och boendekostnader

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion minskade för andra året i rad i förhållande till föregående år med cirka 14 procent. Från 33 600 kronor/m<sup>2</sup> 2007 till 29 000 2008 till 24 800 2009. Minskningarna 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 under de två åren från 9 till 31 procent. Samtidigt minskade andelen lägenheter i dyrare projekt med produktionskostnader från 30 000 kronor/m<sup>2</sup> från 55 till 25 procent. En fortsatt strävan finns att generellt minska byggkostnaderna, i första hand genom en utveckling av produktionsprocessen.

Den genomsnittliga insatsnivån minskade i förhållande till

föregående år med 10 procent, från 25 500 kronor/m<sup>2</sup> till 23 000, samtidigt som de genomsnittliga årsavgifterna minskade med 11 procent från 631 kronor/m<sup>2</sup> 2008 till 562 2009.

### Goda produktionsförutsättningar 2010 och 2011

Många bedömare, däribland flera bankekonomer, befarar att bostadspriserna kommer falla när räntorna återgår till mera normala nivåer efter att konjunkturen förbättrats. Till detta kan också läggas att arbetslösheten väntas fortsätta stiga och då pressa efterfrågan.

Även om det ligger mycket i dessa bedömningar så finns motverkande faktorer. Särskilt den starka underliggande efterfrågan och den under lång tid låga produktionen av nya bostäder. Dessutom kommer 90-talisterna, som snart ska ut på bostadsmarknaden och som är nästan lika många som hela 40-talistgenerationen, sätta ytterligare press på efterfrågan.

Sammantaget talar bristen på moderna bostäder, fortsatt

urbanisering och fortsatt befolkningsökning för en stark efterfrågan de närmaste åren. Detta gäller framför allt i expansiva regioner som storstäder och områden kring universitet och högskolor. Däremot kan efterfrågan ändra karaktär i regioner som drabbas hårt av strukturella förändringar inom industrin, som till exempel i Västsverige där fordonsindustrin är särskilt utsatt.

Möjligheten att bygga ägarlägenheter, som infördes från den 1 maj 2009 och som hittills bara har resulterat i något enstaka planerat projekt, kommer sannolikt inte få någon större betydelse de närmaste åren. Dels för att den nya upplåtelseformen inte innebär någon ekonomisk förändring i sak och dels för att ägarlägenheter är något nytt och oprövat som det kommer ta tid för såväl producenter som konsumenter att ta till sig.

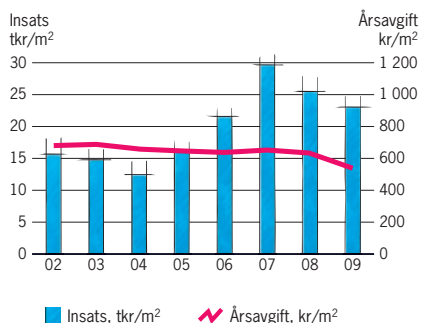
### Konkurrenter och konkurrensfördelar

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 och 2009 känt av lågkonjunkturen med vikande försäljningen och uppskjutna byggstartar.

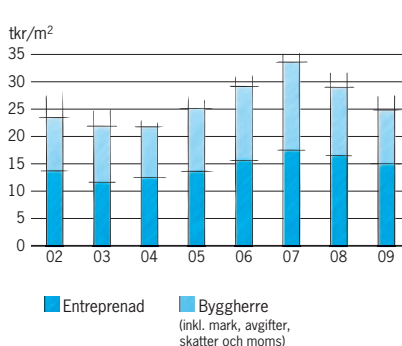
Till skillnad mot konkurrenterna bygger HSB över hela landet. En annan viktigt skillnad är att HSB tar ett helhetsansvar, från förvärv av mark till byggande och förvaltning av bostadsrättsföreningen.

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 ska vara mer prisvärda än konkurrenternas, utan också att boendet ska innehålla kvaliteter som det inte går att få på annat håll.

### Boendekostnad, nybyggd bostadsrätt HSB



### HSBs produktionskostnader – all produktion



**Slutsålt i brf Malö** Här har alla lägenheter utsikt mot älven och projektet har varit en succé från starten. Här Åsa Skogsberg Lindbom och Kenneth Funeskog, byggprojektledare på HSB ProjektPartner, tillsammans med Ulrika Palmblad, projektchef på HSB Göteborg, framför brf Malö hösten 2009.

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. Efter de senaste årens påfrestningar finns det dock aktörer som behöver lätta på portföljen, vilket innebär att det sannolikt kommer finnas möjligheter till intressanta förvärv de närmaste åren.

### Ökade produktionsambitioner

HSB svarade under perioden 1950 till 1990 för mellan 10 och 20 procent av den sammanlagda bostadsproduktionen i Sverige. Marknadsandelen för bostadsrätter var dock högre,

stadigt över 50 procent. Förklaringen till den höga marknadsandelen var att bostadsrätter byggdes nästan bara av HSB och Riksbyggen, som var gynnade genom särskilt fördelaktiga statliga bostadslån.

Efter att de statliga subventionerna avvecklats i början av 1990-talet, har många andra aktörer, bland annat de stora byggentreprenörerna börjat bygga med bostadsrätt. Konkurrensen har lett till att HSB:s marknadsandel, totalt respektive för bostadsrätt, sjunkit till mellan 2 och 7 respektive 5 och 18 procent.

HSB ProjektPartners mål är att på några års sikt genom produktion i partnerskap med HSB-föreningarna svara för minst 12 procent av bostadsrättsproduktionen och 5 procent av den sammanlagda produktionen. Det innebär cirka 1 100 lägenheter per år. Totalt, inklusive HSB Bostad, beräknas HSB då producera cirka 2 000 lägenheter per år, vilket skulle motsvara en total marknadsandel på 7 procent och för bostadsrätt på 18 procent.

### Samverkan utifrån HSB-föreningarnas behov

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

Samverkan preciseras i treåriga ramavtal eller genom gemensamt ägda handelsbolag sker idag med 18 HSB-föreningar, vilket är en ökning med tre i förhållande till föregående år. Med en förening sker samverkan per projekt.

Vid genomförande av produktion i partnerskap med enskilda HSB-föreningar åtar sig HSB ProjektPartner, eller det gemensamt ägda handelsbolaget, att på totalentreprenad till

fast pris uppföra nyckelfärdiga hus åt bostadsrättsföreningen eller köparen av egna hem. HSB ProjektPartner handlar i sin tur upp underentreprenörer för att genomföra bygget. Generellt delas projektresultatet 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 600 miljoner kronor.

På motsvarande sätt har HSB ProjektPartner under åren 2004 till 2008 samverkat med fem HSB-föreningar på västkusten i produktionsbolaget HSB Boprojekt Väst AB. Inför 2009 enades dock bolagets ägare om att utveckla bolaget för att istället var och en 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.

## Nyproduktionsutveckling

För att kunna erbjuda medlemmarna kundanpassade, konkurrenskraftiga och moderna lägenheter krävs ständig utveckling inom nyproduktionsområdet. Här är några exempel:

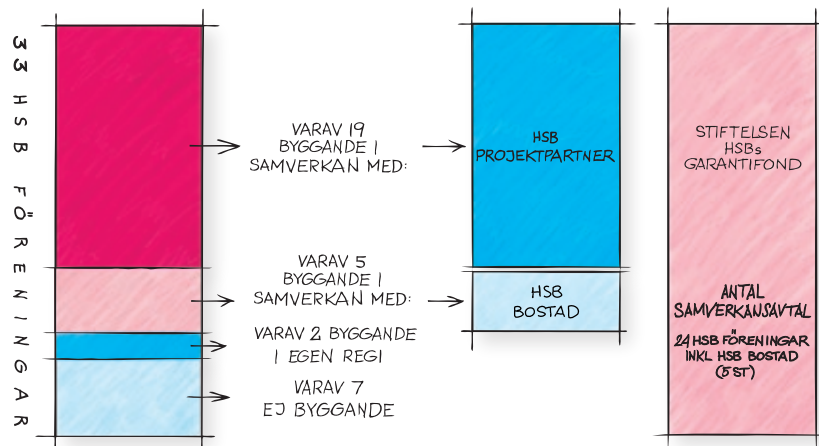
**Entreprenad med sikte på noll fel** med hjälp av byggmallar och processer som löpande ses över.

**Produktionsekonomi** genom att samordna och standardisera kalkyler och ekonomiska redovisningar som krävs i samband med produktionen.

**Marknadsföring och försäljning** utvecklas ständigt för att anpassas till rådande marknadsläge.

**ETHOS i nyproduktionen** är riktlinjer utvecklade för att göra HSB till den högst ansedda aktören inom boende.

**HSB Bostad Future** är ett koncept som syftar till att utveckla genomtänkta och enkla bostads- och systemlösningar som ger bostäder med god standard utan för höga byggkostnaderna. Konceptet bygger på flexibilitet för att passa olika typer av lägen, storlekar och byggvolymerna.



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



Effektiva metoder för marknadsföring och försäljning är avgörande såväl i högkonjunktur som i lågkonjunktur. HSB ProjektPartner arbetar ständigt med att utveckla sina metoder inom området.

### Viktig marknadsanalys

Inför markköp, projektering och försäljningsstart skaffar HSB ProjektPartner sig en bra bild av marknadsförutsättningarna med hjälp av marknadsundersökningar, omvärlds- och konkurrenstanalyser. Tillsammans med den samverkande regionala HSB-föreningens lokalkännedom ger detta en god bild av om det finns en marknad för projektet och av möjliga målgruppers behov. För att fastställa om säljstart kan ske görs även undersökningar i intressekän och på den aktuella marknaden. På så sätt blir kunderna mer delaktiga i beslutsprocessen. Samtidigt får också HSB ProjektPartner indikationer på om det behövs göras korrigeringar för att passa målgruppen bättre. Även undersökningar bland nyinflyttade erbjuds för att följa upp kundernas tillfredsställelse vid nyproduktion – från första kontakten med HSB till första tiden i nya bostaden. Resultatet ger en ökad kundorientering och kan användas som underlag för hur kommande etapper och projekt utformas.

### Försäljning och tillval följs åt

Försäljningsprocessen är ett prioriterat område. En säljledare samverkar och stöttar den regionala HSB-föreningen som normalt har hand om kundkontakterna. Varje vecka följs försäljningen upp för att snabbt identifiera behov av extrainsatser.

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

### Marknadsföring stöttar försäljningen

Marknadsföringen anpassas efter varje enskilt projekt. Dessutom genomför HSB ProjektPartner övergripande marknadsinsatser för att stödja försäljningen av HSBs nyproduktion. Här är några exempel på insatser under 2009.

- *Centralendagen.* Tillsammans med HSB Bostad och HSB Stockholm hyrde HSB ProjektPartner en 130 kvm stor utställningsyta på Stockholms centralstation och visade upp HSBs nyproduktion över hela landet.
- *Visningshelger.* Vid tre tillfällen under året har HSB ProjektPartner arrangerat gemensamma visningshelger, då HSB-föreningar över hela landet visar upp sin nyproduktion. HSB ProjektPartner har varit initiativtagare till satsningen och har även stöttat HSB-föreningarna med marknadsföring och planering. Alla helgerna har varit mycket välbesökta och visat resultat i försäljningen.



**Det går som på räls.** Under december 2009 till februari 2010 visade HSB ProjektPartner upp HSBs nyproduktion i hela landet i en sexsidig annons i tidningen Kupé.

- *Visningslägenheter.* Konceptet med att inreda visningslägenheter för att underlätta försäljningen har slagit genom stort under året. Bland kunder är detta ett mycket uppskattat initiativ.
- *Kompletterat trygghetspaket.* "HSB Tryggt köp" har kompletterats med BoKvar, en försäkring som ger möjlighet att bo kvar i händelse av ofrivillig arbetslöshet, arbetsförmåga eller dödsfall. Trygghetspaketet marknadsförs tillsammans med HSBs nyproduktion och består förutom av BoKvar av följande delar: försäkring mot dubbla boendekostnader i högst nio månader (till dess den gamla bostaden är såld), återköpsgaranti som träder in tre månader efter försäkringstidens slut (om den gamla bostaden inte blivit såld) och överbrygnads-lån under tiden fram till dess den gamla bostaden är såld.

HSB ProjektPartners projektportfölj innehåller 10 000 bostäder med planerad byggstart 2010–2014. På [www.hsb.se](http://www.hsb.se) och i HSBs Nytt Hem-katalog kan du läsa mer om dem.

#### Projekt som HSB ProjektPartner påbörjat i samarbete med HSB-föreningar 2009

HSB-förening	Kommun	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
Umeå	Umeå	Ljumviken	2	
Mälardalen	Örebro	Kompaniet	25	
Södermanlands län	Nyköping	Galeasen	24	<b>2</b>
Södermanlands län	Nyköping	Väverskan	9	
Östra	Norrköping	Paraden	15	
Göteborg	Göteborg	Tuve	51	
Göteborg	Partille	Öjersjö	28	
Skåne	Lund	Sockertoppen	54	
<b>Totalt HSB ProjektPartner</b>			<b>208</b>	

Möjligheterna till framtida byggande är i grunden beroende av tillgången på byggrätter på orter och i lägen där människor vill bo. Tillgången på byggbar mark grundar sig på eget ägande, samarbetspartners ägande eller avtal (option) med kommun eller annan om framtida förvärv.

HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive bolagssamarbeten med påbörjande fram till och med 2014 innehåller ungefär 10 000 lägenheter.

Cirka 80 procent av lägenheterna kommer produceras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Största byggkommuner är Göteborg med 1 000 lägenheter, Malmö och Uppsala med 700 lägenheter, Linköping, Norrköping, Luleå och Örebro med 400 lägenheter samt Umeå, Sundsvall och Halmstad med 300 lägenheter. I övrigt är produktionen väl spridd över stora delar av landet.

HSB Bostad svarar för runt 20 procent av portföljen med Sundbyberg, Stockholm, Nacka, Huddinge och Tyresö som största byggkommuner.

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

#### 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>				
Norr	Luleå	Brf Stadion	40	
Mitt	Sundsvall	Brf Rosenbacken	42	
Mitt	Östersund	Brf Förklädet	29	<b>8</b>
Gävleborg	Gävle	Brf Gävlestrand II	30	<b>4</b>
Uppsala	Uppsala	Brf Brandstation	39	
Uppsala	Uppsala	Brf Brändbo	50	
Mälardalen	Västerås	Brf Östermalm	50	<b>5</b>
Mälardalen	Örebro	Brf Lillåpark	40	
Östra	Norrköping	Brf Gubben	40	<b>1</b>
Östergötland	Linköping	Brf Södra Ekkällan	39	
Östergötland	Linköping	Brf Folkets Park	50	
Göta	Halmstad	Brf Flaggskeppet	79	<b>6</b>
Norra Bohuslän	Uddevalla	Brf Kronolotsen	45	
Göteborg	Göteborg	Brf Tuve I	40	<b>3</b>
Göteborg	Göteborg	Brf Björken	90	
Sydost	Växjö	Brf Portvakten	39	
Skåne	Lund	Brf Örensund II	54	
Malmö	Malmö	Brf Draken	65	
Malmö	Malmö	Brf Akvamarinen	47	<b>7</b>

#### HSB Bostad

Norra Storstockholm	Järfälla	Rönnen	59
Stockholm	Sundbyberg	Klingan	50
Stockholm	Stockholm	Pepparkvarnen	47
Stockholm	Stockholm	Sockerkakan	70
Stockholm	Nacka	Finnboda Hamn	41
Södertörn	Nynäshamn	Brf Hamnklippan	45
Södertörn	Huddinge	Trångsund	111



Norrköping, Gubben – 40 lgh



Nyköping, Galeasen – 24 lgh



Göteborg, Tuve – 40 lgh



Gävle, Gävlestrand – 30 lgh



Västerås, Östermalm – 50 lgh



Halmstad, Flagskeppet – 79 lgh



Malmö, Akvamarinen – 47 lgh



Östersund, Förklädet – 29 lgh

# 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 och i början av 2009. HSB ProjektPartner arbetar därför sedan länge utifrån en strukturerad process för att hantera de risker som finns.

Bostadsbyggandet är idag förknippat med större ekonomiska risker än för 15-20 år sedan, då samhället genom bland annat statliga bostadslån stod för huvuddelen av risken.

Då var det också vanligt att kommunerna svarade för markförsörjningen och tillhandahöll färdigexploaterad mark i samband med byggstart. Så sker även idag, men i mindre utsträckning. Denna utveckling har tvingat producenterna att på ett tidigt stadium själva förvärva mark, ofta i hård konkurrens.

Producenten måste då också normalt driva planprocessen och ta ansvar för eventuell sanering av förorenad mark. Det senare har blivit allt vanligare då mark i lägen med bostads efterfrågan ofta är 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 finanskrisen ledde till minskad efterfrågan på bostäder och en avstannande försäljning av nyproducerade bostäder, illustrerar med tydlighet att bostadsproduktion ur risksynpunkt idag är att jämföras med annan affärsverksamhet.

HSB ProjektPartner har gjort bedömningen att det behövs

ett eget kapital motsvarande mellan en halv till en miljon 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 under de närmsta åren tillåta expansion i planerad omfattning.

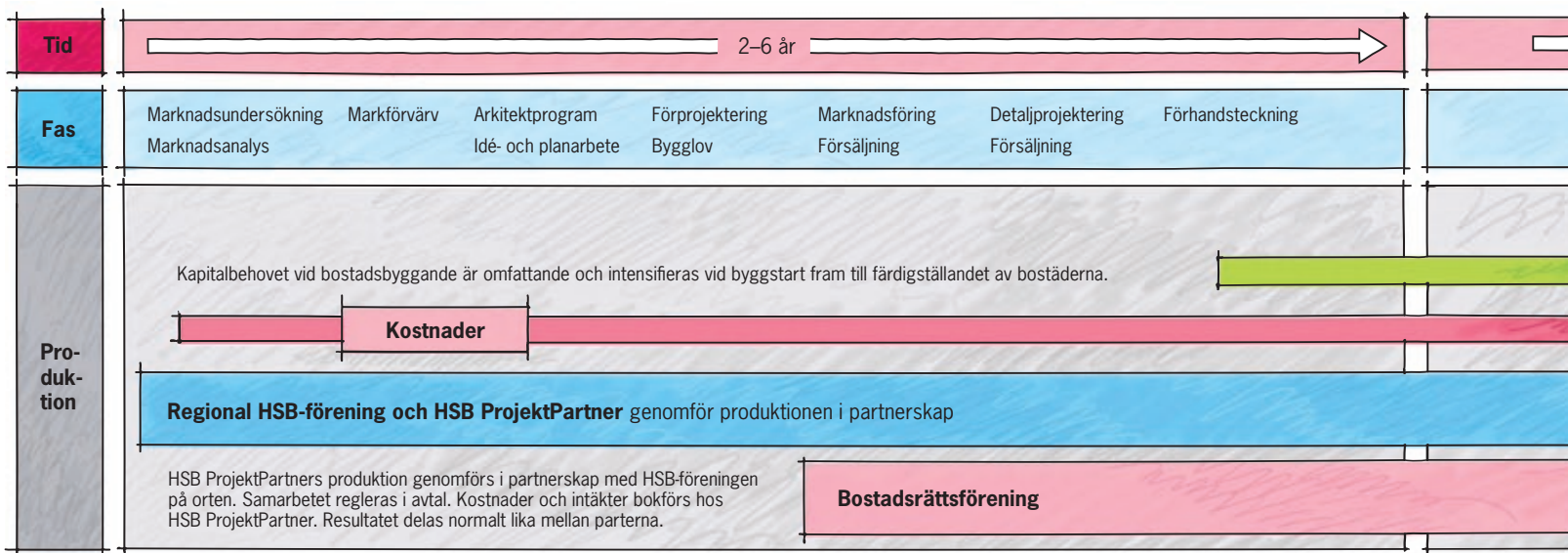
## Investeringspolicy

HSB ProjektPartners investeringspolicy reglerar vilka principer som ska gälla för investeringar inom produktionsområdet. Exempel på generella krav vid förvärv av mark och för byggstart redovisas i rutan på nästa sida.

## Markrisk

Beslut om investeringar i mark 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 ska genomföras vid olika tidpunkter. För varje projekt finns en plan för utveckling, alternativt avveckling.

## Nyproduktionsprocessen



### Genomföranderisk

Riskerna för ökade kostnader för själva byggnationen hanteras på projektnivå genom ett mallsystem, som bland annat innehåller checklistor och avtalsformulär som utvecklats inom HSB.

### Försäljningsrisk

För att minska risken att bostäderna inte ska kunna säljas till förutsatt pris, fokuserar bolaget på marknadsprocessen. Läs mer om det på sidan 23.

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

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 skulle behöva 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.

Då redan gjorda åtaganden hade tagit SHGs garanti-kapacitet i anspråk, lämnades inga nya garantier från november 2008. Efter att stora delar av de oplacerade garanterade bostäderna sålts, kunde fonden åter öppna för nya garantier i november 2009.

## Strukturerad riskhantering

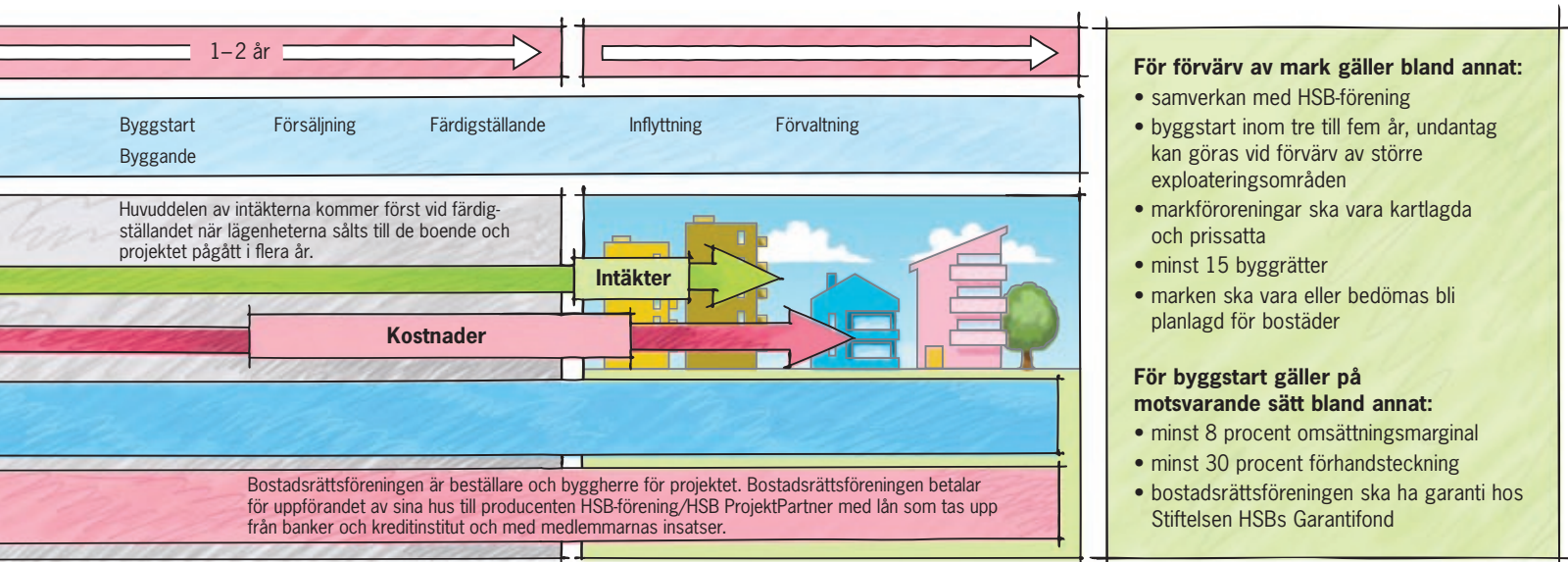
I princip är ingen del av verksamheten riskfri, men riskerna kan delas in i acceptabla risker som ska hanteras och ej acceptabla risker som i möjligaste mån ska undanröjas. Processen kan sammanfattas i följande steg.

- 1. Riskidentifiering** – med utgångspunkt i branschkunskap och tidigare erfarenheter identifieras de områden där risk för avvikelse 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.

I slutet av 2009 fanns utestående räntefria SHG-lån på 334 (30) miljoner kronor. De beräknas ha amorterats ned till 145 miljoner kronor i slutet av första kvartalet 2010 efter att sålda garanterade lägenheter har tillträtts.

### Risker i avslutade projekt

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



#### För förvärv av mark gäller bland annat:

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

#### För byggstart gäller på motsvarande sätt bland annat:

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

# Affärsområde Inköp

Affärsområde Inköps verksamhet baseras på det enkla och självklara sambandet: ju större volym desto lägre pris. Genom att visa enad front mot producenter och leverantörer finns en betydande potential för kostnadsänkningar.

HSB Inköps kundbas är hela HSB-rörelsen med 537 000 medlemmar, 350 000 bostäder, 3 900 bostadsrättsföreningar och 33 regionala HSB-föreningar.

Under 2009 gick HSB Inköps tidigare VD Claes Cervin i pension efter cirka 20 år inom bolaget.

## Stora besparingsmöjligheter

En utredning av inköpsverksamheten under 2009 resulterade i bildandet av ett inköpsråd. Där sitter representanter för 5 HSB-föreningar runt om i landet. Rådet har under året träffats vid 6 tillfällen och beslutat om två viktiga initiativ.

Inledningsvis bestämdes att en analys skulle göras av HSB-rörelsens samlade inköpsvolym. Nyckelfrågorna var att ta reda på inom vilka produktområden inköpen sker, hur stora volymer och hur många leverantörer som finns. Totalt genomfördes 25 analyser i olika HSB-föreningar. Resultaten av undersökningarna visar på stora, potentiella besparingsmöjligheter vid samordning av HSB-rörelsens inköp.

Inköpsrådet har även tagit fram en modell för samordnade inköp där särskilt utsedda, kategoriansvariga för olika produkter leder upphandlingarna av ramavtal. Modellen har under året börjat användas vid upphandling av servicebilar och elkraft.

## Hållbarhetskrav på leverantörer

HSB Inköp bedömer alla leverantörer enligt en särskild leverantörsbedömning. Där kartläggs hållbarhetsarbete, kvalitet, ekonomi och miljöpåverkan. Syftet är att stärka relationerna med de stora leverantörerna och undvika sådana som inte lever upp till HSBs krav – för att på så vis bidra till en positiv samhällsutveckling.

## Prispress vid nyproduktion

HSB ProjektPartner arbetar kontinuerligt med att sänka byggkostnaderna. Verktygen är bland annat en noggrann analys av byggprocessen och inköpen av byggvaror direkt från producenterna. HSB Inköp har en central roll i egenskap av avtalslutande part med leverantörer av till exempel golv, färg, puts, kök, vitvaror, fönster och dörrar, balkonger, tvättstugor och VVS.



## Affärsområdeschefen har ordet

**Anders Linder**, affärsområdeschef Inköp

– Vi ska fortsätta vara duktiga på att informera om våra avtal – och därmed vinna föreningarnas förtroende. Att användningen av avtalen ökar har alla nytta av. Våra analyser visar att det finns fler områden med potential för nya ramavtal. Volym skapar i förlängningen bättre priser! Om inte HSB Inköp tar fram en gemensam plattform för inköp så måste varje förening göra det. Det kostar tid och kraft och väldigt mycket pengar!

## Inköpsportal för effektivare inköp

HSB Inköp har under de senaste åren utvecklat och implementerat en nätbaserad inköpsportal. Där kan HSB-föreningarna beställa varor till avtalade priser direkt från leverantörerna. Inköpsmodellen sparar såväl tid som pengar och ger HSB-föreningen och HSB Inköp överblick över inköpta volymer. Kunskap som kan användas till att ytterligare pressa priserna.

HSB Stockholm använder inköpsportalen idag. Målet för 2010 är att ytterligare två HSB-föreningar ska ansluta sig.

## En mässa utöver det vanliga

2009 arrangerade HSB Inköp för andra gången HSB-båten – en bostadsrättsmässa ombord på Viking Lines fartyg. Under ett dygn erbjöds 33 olika föreläsningar och 62 utställare att visa upp sin verksamhet mot bostadsrättsföreningar i den stora utställningen. Närmare 1 200 personer deltog och 308 bostadsrättsföreningar runt om i landet fanns representerade. Återigen fick HSB-båten lysande betyg. I utvärderingen fick mässan betyget 4,6 av 5 möjliga.

## Tvättstugan lockade

I början på november invigdes på Nordiska Museet i Stockholm en i media mycket uppmärksam utställning om tvättstugans historia med HSB Inköp som medarrangör. HSB Inköps affärsutvecklare och tvättstugeexpert Roland Johansson bidrog

## Cirka 100 leverantörer

HSB Inköp har avtal för hela HSBs räkning med runt 100 leverantörer inom tio produktområden/tjänster. Dessa är vitvaror/tvättstugor, byggmaterial, drift/underhåll, administrativa inköp, telekom/data, konferenser/resor, bilar/drivmedel, el/olja, säkerhet samt rikstäckande erbjudanden till medlemmar.

med sin långa erfarenhet, stora kunskap och ett rikt urval av fotografier på tvättstugemiljöer från skilda epoker.

### Aktiviteter främjar avtal

För att knyta största möjliga inköpsvolym till ramavtalen arbetar HSB Inköp kontinuerligt med affärsutveckling.

Under året har HSB Inköp genomfört exempelvis följande aktiviteter.

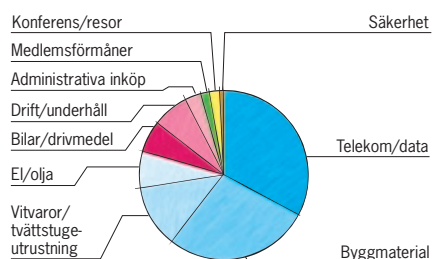
*Gemensam annonsering:* Det framgångsrika initiativet med gemensamma annonseringskampanjer för vitvaror fortsatte under 2009.

*Vitvaror och kök:* Ett viktigt område. År 2009 uppgick de samlade inköpen till drygt 41 miljoner kronor.

*Årlig prisjämförelse:* HSB Inköp genomförde även sommaren 2009 en prisjämförelse av vitvaror. Observationer på fem orter vid sju inköpsställen visade att HSB hade lägst pris i 69 procent av alla observationer.

*Tvättstugor:* HSB Inköp anordnar utbildning i miljö och säkerhet i anslutning till tvättstugor samt utför besiktningar. Sammantaget är det här en viktig och omfattande verksamhet som under hela 2009 fortsatt runt om i landet.

### Fördelning av inköp



### Preliminärt inköpsvärde HSB Inköp, 2009

Inköpsområde	Antal ramavtal	Prel köpvärde, mkr
Vitvaror/tvättstugetr.	6	92,0
Byggmaterial	17	210,1
Drift/underhåll	16	51,3
Adm. inköp	25	23
Telekom/data	9	250,5
Konferens/resor	11	14,2
Bilar/drivmedel	7	51
El/olja	3	48,1
Säkerhet	9	4,9
Medlemsförmåner	6	14,3
<b>Totalt</b>	<b>109</b>	<b>759,4</b>



Frank Jillesjö, i mitten, HSB Göteborg, arbetar med vitvaruförsäljning till HSB-medlemmar. Här är han i butikslokalen i Göteborg tillsammans med Johnny Lundblad och Jane Svensk från HSB Inköp.

*HSB Säkerhetsbutik:* Nätbutiken för HSB-medlemmar säljer säkerhetsprodukter till förmånliga priser. En populär julkampanj på brandprodukter bidrog 2009 till ökad kännedom om säkerhetsbutiken.

*Reseportalen:* HSB Inköps reseportal är ett verktyg för att genom avtalade priser och miljöstatistik minska kostnader och miljöpåverkan vid tjänsteresor. Portalen har tagits i bruk under året.

### Kort om 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.

Affärsområde Inköp	2008	2009
Nettoomsättning, mkr	32,4	33,8
Resultat efter finansiella poster, mkr	1,6	3,1
Vinstmarginal, %	4,9	9,2
Medelantal anställda	7	9

# Affärsområde Finans

Under 2009 inledde affärsområde HSB Finans arbetet med att i nära dialog med medlemmarna utforma HSBs framtida bosparande. Ett initiativ som i början på 2010 fortsatt med en stor bosparundersökning.

## Swedbank – partner i bosparandet

HSB Finans samarbetar i bosparandet med Swedbank. Målet är att kunna erbjuda HSBs bosparare god service, konkurrenskraftiga produkter och ett sparande med sammantaget bättre villkor än vad som annars skulle vara möjligt. För HSBs bosparare finns i dagsläget tre olika sparformer.

- Bosparkonto
- Fasträntekonto
- SPAX (aktieindexobligation)

Räntan på bosparandet bestäms av styrelsen för HSB Finans. I styrelsen sitter vd och finanschefen för HSB ProjektPartner, företrädare för ledningen i HSB Stockholm, HSB Göteborg samt vd för HSB Norra Stor-Stockholm.

Samarbetet med Swedbank ger HSB Finans möjlighet att låna tillbaka sparkapital som kan användas till investeringar i fastigheter och mark.

## Kort om Affärsområde Finans

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

Affärsområde Finans	2008	2009
Nettoomsättning, mkr	35,7	38,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	34,3	30,5
Medelantal anställda	2	3

HSB Finans HB	2008	2009
Rörelseresultat, mkr	30,5	34,2
Balansomslutning, mkr	2050,9	2192,7
Årsavkastning, %	5,73	2,44
Index, %	5,24	0,82

Bostocken AB	2008	2009
Rörelseresultat, mkr	13,1	2,4
Balansomslutning, mkr	88,9	79,8

## Framtidens bosparande

Avtalet med Swedbank löper ut den 31 december 2012. HSB genomför därför ett stort projekt med en noggrann analys av hur bosparandet ska se ut i framtiden. Alternativen kreditmarknadsbolag eller sparkassa finns med i övervägandena.

Under senare år har antalet bosparare minskat något. Två bidragande orsaker är att bosparare avslutat sitt bosparande då de nyttjat sin kötid för köp av HSB-lägenhet och att HSB-föreningar rensat sina medlemsregister.

## Stor bosparundersökning

En stor undersökning genomfördes under januari 2010 bland 1 250 bosparare över hela landet. Undersökningen syftar till att ta reda på vad bospararna tycker om bosparandet, sparformer, villkor, kommunikation och så vidare. Resultaten analyseras fortfarande, men några slutsatser som man redan kan dra är att en klar majoritet, över 60 procent, bosparar för att få för-tur eller spara pengar till en nyproducerad HSB-lägenhet. 39 procent är nöjda eller mycket nöjda med sitt bosparande som helhet. 42 procent tror att de kommer att byta bostad inom 1–3 år. 68 procent tycker att bosparmedlen i framtiden ska vara en finansieringskälla för HSBs nyproduktion.

Bosparundersökningen är tänkt att vara ett återkommande verktyg i arbetet för att följa bospararnas attityder till bosparandet.

## Marknadsföring på mässor och i sociala medier

Utmaningen för HSB Bospar är dels att behålla befintliga bosparare, dels att attrahera och rekrytera nya bosparare. Som ett led i detta deltog HSB i september på Underbara Barn-mässan i Älvsjö. Det resulterade i många intresseanmälningar och nya bosparare. I och med det goda gensvaret kommer satsningen på mässor att fortsätta under 2010.

I december genomfördes en julkampanj till stor del i sociala medier som Youtube, Facebook och bloggar. Kampanjen byggde på en film som lades upp på Youtube och som sedan kopplades till en tävling. Uppgiften var att bygga "Det Goda Boendet" i form av ett pepparkakshus och tävla om ett års gratis bosparande. Responsen blev mycket positiv och filmen sågs närmare 6 000 gånger under kampanjen.





## Affärsrådeschefen har ordet

Göran Sundeman, affärsrådeschef Finans

– Slutsatserna av den stora bosparundersökningen som vi genomfört i början av 2010, är centrala då vi utformar det framtida bosparandet. Det kan delas upp i två grenar. Den ena grenen av bosparandet handlar om villkoren för sparandet; poäng, kötider, sparbelopp med mera. Den andra grenen om hur sparmedlen används. Det är främst den senare som vi nu utreder genom att ställa frågan hur vi ännu bättre och effektivare än tidigare kan nyttja bosparmedlen som en del i HSBs kapitalförsörjning.

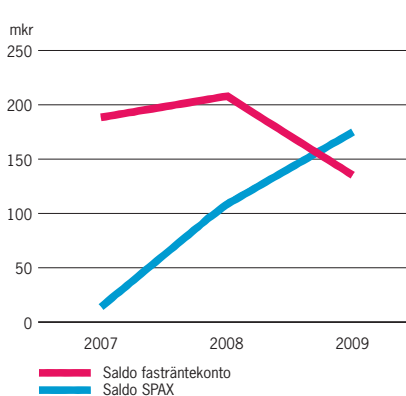
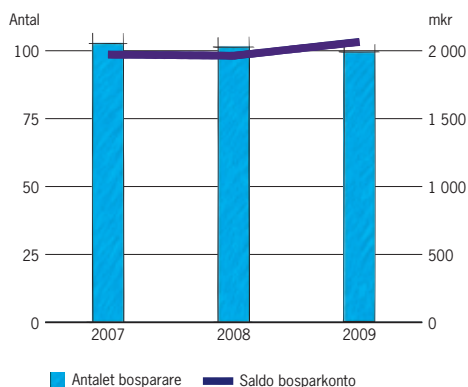
### Policy styr

HSB Finans placeringar styrs och regleras av en placeringspolicy som är fastställd av styrelsen. Syftet är att med rimligt risktagande uppnå god avkastning på likviditeten. Under 2009 gjordes placeringar i bank- och företagscertifikat, stats- och bostadsobligationer och liknande värdepapper. Placeringarna i värdepapper får ha en genomsnittlig löptid på högst 500 dagar eller 1,4 år, enligt placeringspolicyen. Per den 31 december 2009 var den genomsnittliga löptiden 1,1 år. Det bokförda värdet på placeringarna uppgick vid årets utgång till 2 169 miljoner kronor. Marknadsvärdet var 2 178 miljoner kronor. Samtliga placeringar är pantsatta som säkerhet för upptagna lån.

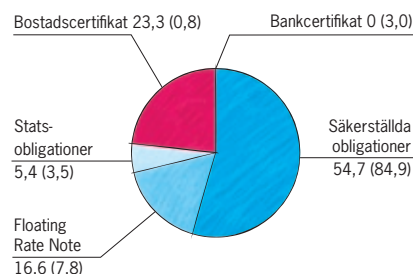
Den effektiva avkastningen på de räntebärande placeringarna låg på 2,4 procent. Jämförelseindex nådde 0,82 procent.

Det genomsnittligt förvaltade kapitalet uppgick under året till 2 037 miljoner kronor och resultatet blev 34,2 miljoner kronor.

### Volymutveckling bosparande



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



### Bostocken – krediter under avveckling

Bostocken AB förvaltar en portfölj med krediter som HSB Riksförbund lämnade som byggnadskreditiv till bostadsrättsföreningar i början av 1990-talet. Målet är att avveckla samtliga krediter, och även bolaget när det är affärsmässigt möjligt. Utestående krediter, som vid bolagets bildande 2002, uppgick till brutto 1 156 miljoner kronor hade vid utgången av december 2009 minskat med 1 003 miljoner kronor till 153 miljoner kronor. Antalet låntagare hade samtidigt sjunkit från 46 till 8 stycken. Då den återstående riskreserven var 82 miljoner kronor har krediterna ett nettobokfört värde om 71 miljoner kronor.

# Affärsområde Försäkring

Affärsområdet Försäkring erbjuder försäkringslösningar som skapar trygghet för HSBs bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. BoKvar-försäkringen för boende och medlemmar i HSB är en nyhet för 2009.

## Stimulerar konkurrensen

Under 2009 introducerade HSB Försäkring den nya BoKvar-försäkringen. Det är ett försäkringskydd som ger den som drabbas av ofrivillig arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall i familjen möjlighet att bo kvar i ett år.

En annan nyhet 2009 berör hemförsäkringen där samarbetet med If sagts upp och i stället har ett nytt förmånligare avtal tecknats med Dina Försäkringar.

Antalet försäkrade bostadsrättsföreningar har under året legat i mellan 560–570 vilket är ungefär lika många som 2008.

## Bra åtgärder ger rabatt

Ännu fler bostadsrättsföreningar har under 2009 utnyttjat det skadeförebyggande trygghetspaket som HSB Försäkring började erbjuda redan 2008. Genom skadeförebyggande åtgärder i form av larm för brand, vatten och fukt samt genom konditionsbesiktning, kan den enskilda bostadsrättsföreningen sänka sina premiekostnader med upp till 12 procent. Bostadsrättsföreningarna har framför allt installerat brandlarm och utfört konditionsbesiktningar.

## Kort om Affärsområde Försäkring

HSB Försäkring AB är HSBs gemensamma försäkringsbolag. Genom olika typer av samarbeten med externa försäkringsgivare erbjuds försäkringar till HSB-medlemmar, bostadsrättsföreningar och HSB-föreningar. I HSB Försäkrings produktutbud ingår för bostadsrättsföreningar HSB Fastighetsförsäkring och HSB Bygghetsförsäkring. För medlemmar finns HSB Hemförsäkring, HSB Tryggt Köp och HSB BoKvar. HSB Färdigställandeförsäkring riktar sig till småhusköpare.

HSB Försäkring AB	2008	2009
Försäkringstekniskt resultat, mkr	-4,0	-5,1
Finansrörelsens resultat, mkr	-0,1	4,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	-3,1	-0,3
Balansomslutning, mkr	89,3	89,7
Konsolideringskapital, mkr	46,8	46,5



## Affärsområdeschefen har ordet

Ingvar Bergman, affärsområdeschef Försäkring

– Som ny affärsområdeschef har jag lagt ned mycket tid på att ta reda på vilka önskemål HSBs medlemmar har på vår verksamhet. Nu börjar den bilden att utkristallisera sig. Det blir en spännande uppgift att fortsätta utveckla medlemsnyttan inom försäkringsområdet. Jag är övertygad om att det arbetet leder till att fler bostadsrättsföreningar kommer att bli kunder i HSB Försäkring.

## Återförsäkring täcker stora skador

HSB Försäkring är återförsäkrat på marknaden. Det innebär att kostnader som överstiger 5 miljoner kronor för enskilda skador ersätts av återförsäkrarna. Om summan av inträffade skador under ett år överstiger cirka 17 miljoner kronor ersätts det överstigande beloppet av återförsäkrarna.

## Samarbete för bästa skydd

HSB Försäkring har ingen organisation för administration och skadehantering utan samtliga processer handlas upp från AON Sweden. Bygghetsförsäkringen lämnas i coassurans (tillsammans med) Gerling-Konzern Allgemeine. Försäkringen har den mest förmånliga premien på marknaden och skyddar bostadsrättsföreningen vid fel i byggkonstruktion, material och utförande. År 2009 uppgick premieintäkten till totalt 2,3 miljoner kronor från 16 försäkringar.

HSB Försäkring är försäkringsgivare till Fastighetsförsäkring och Bygghetsförsäkring.

Den för 2009 nya BoKvar-försäkringen har försäkringsbolaget AmTrust som försäkringsgivare. Dina Försäkringar ansvarar för HSB Hemförsäkring och för den gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringen.

Färdigställandeförsäkringen för småhus förmedlas till Nordisk Garanti. Försäkringen skyddar köparen i de fall säljaren och entreprenören inte fullföljer sina åtaganden.

# Affärsområde Fastigheter

Under 2009 har affärsområde Fastigheter fortsatt att förvärva mark för en planerad nyproduktion av mer än 850 lägenheter.

## Förvärv av mark för nyproduktion

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

Under 2009 förvärvades mark i Malmö (700 lägenheter), Uppsala (Boländerna 90 lägenheter) samt i Uddevalla (Kronolotsen 68 lägenheter).

## Förvaltningsfastigheter i omvandling

Smultronet, som rymmer HSB Riksförbund, HSB Bostad, HSB Stockholm och HSB ProjektPartner, utgör värdemässigt den största enheten. Under senare delen av 2009 startade en renovering av toaletter, pentry och stammar enligt det gestaltungsprogram som är framtaget för hela fastigheten.

De tre övriga fastigheterna är Munin och Skörden i Stockholms innerstad och Sicklaön 103:6 i Nacka. Fastigheterna innehåller till största delen garage, men även annan verksamhet.

HSB ProjektPartner är delägare i fastigheten Lissabon i Stockholms innerstad och Finnboda i Nacka. I fastigheten Lissabon



I fastigheten Smultronet bedriver bland annat HSB Riksförbund, HSB Bostad, HSB Stockholm och HSB ProjektPartner sin verksamhet.



## Affärsområdeschefen har ordet

*Karin Linander, affärsområdeschef Fastighet*

– Efter finanskrisen hösten 2008 blev det under våren 2009 stabilare på hyresmarknaden för kommersiella lokaler. I början av året hade vi visserligen lite större omsättning av hyresgäster än normalt, men vid slutet av 2009 var vakansgraden under fem procent. Det är väldigt lågt. Vi ser därför ljus på framtiden!

pågår projektet Hamnen, som innebär att en tillbyggnad sker på befintlig garagefastighet med bostadsrättslägenheter. I Finnboda har vi flera kontorshyresgäster, en butik och en förskola. Under året har ett hyresavtal tecknats med en restauratör där HSB blir hyresvärd för en planerad nybyggnation i Finnboda.

Utöver dessa fastigheter äger HSB ProjektPartner mycket mark inför kommande exploatering.

## Kort om Affärsområde Fastigheter

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

Affärsområde Fastigheter	2008	2009
Nettoomsättning, mkr	32,5	33,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	22,0	10,7
Vinstmarginal, %	67,7	32,3
<i>Justering</i>		
Jämförelsestörande poster, mkr	-15,0	-4,0
Justerat resultat, mkr	7,0	6,7
Justerad vinstmarginal, %	21,7	20,2
Balansomslutning, mkr	217,2	222,7
Driftsnetto, mkr	21,7	20,0
Medelantal anställda	1	2



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 15:e verksamhetsår, 2009.

## 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

Bostadsefterfrågan och bostadsbyggandet påverkades starkt negativt av finanskrisen som slog till i september 2008 och den konjunkturnedgång som följde. Krisen innebar låga försäljningssiffror under hösten och under inledningen av 2009. Därefter har försäljningen varit stark.

Det grundläggande skälet till att bostadsefterfrågan kunnat återhämta sig så snabbt är den låga räntenivån och att det finns en stark underliggande efterfrågan på moderna bostäder.

Under året såldes sammanlagt 181 (144) lägenheter. Vid årets utgång fanns 22 (25) osålda färdigställda lägenheter, samt 29 (306) osålda lägenheter med färdigställande fram till sommaren 2011, totalt 51 (331) lägenheter.

För HSB:s del minskade antalet byggstarter till cirka hälften av föregående års nivå och till cirka en sjättedel av 2007 års nivå. Affärsområde Produktion medverkade genom partnerskap med enskilda HSB-föreningar och genom deläggande i produktionsbolag i byggandet av 208 (346) HSB-bostäder, vilket motsvarar 64 (53) % av HSB:s samlade bostadsproduktion.

De genomsnittliga produktionskostnaderna per kvadratmeter minskade under 2009 med cirka 14% (minskade 14%). Under 2009 skedde en minskning från cirka 29 000 kr/m<sup>2</sup> till cirka 24 800 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 2010 förväntas omsättningen öka något inom affärsområdet Produktion. HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive delägda produktionsbolag innehåller omkring 10 000 lägenheter med påbörjande fram till 2014. Under 2009 förvärvades mark i Malmö (Kalkbrottet), Uppsala, (Boländer-

na) och i Uddevalla (Kronolotsen). Syftet med förvärven är att förädla och bygga främst bostadsrätter för HSB:s medlemmar. Förvärven har tillfört projektportföljen nära 900 lägenheter.

Intressebolaget HSB Bostad AB har under 2009, haft åtagandet att förvärva osålda lägenheter vilket har medfört likviditetsbrist i bolaget. Aktieägarna där HSB ProjektPartner AB:s andel är 39,0%, beslutade därför att tillskjuta kapital i form av aktieägartillskott om totalt 200 Mkr. Tillskottet skedde utifrån vinstdelningsprincipen i aktieägaravtalet, vilket innebär att ProjektPartner koncernen har tillskjutit 50,8 Mkr under 2009. För att säkra upplåning i bank har ägarna HSB ProjektPartner AB och HSB Stockholm Ek.för gått i solidarisk borgen till den del utnyttjad kreditlimit överstiger 50% av varje återköpt bostadsrätts värde enligt upprättad och godkänd ekonomisk plan. Den totala kreditramen för HSB Bostad uppgår till 570,3 mkr varav borgensåtagandet kan uppgå till 180,8 mkr, inklusive borgen tecknad för HSB Bostads checkräkningskredit. Per 2009-12-31 uppgick åtagandet till 21,8 mkr.

HSB Finans HB:s ändamål är att främja HSB:s sparverksamhet genom att förvalta kapital som upplånas hos kreditgivare så att god avkastning erhålles. HSB Finans HB har sedan 2002 ett samarbete med Swedbank för bosparandet. Avtalet skall ge bospararna förutsättningar till god service och konkurrenskraftiga produkter. HSB Finans har genom avtalet möjlighet att låna en tredjedel av de insatta sparmedlen (cirka 690 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 2009 ökade det sammanlagda bosparandet med 96 mkr till drygt 2 376 mkr varav saldot på bosparkontot ökade med 103 mkr till 2 066 mkr. Antal bosparare minskade med 1 885 st. och

uppgick 2009-12-31 till 99 620 st. Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget Bostocken AB som förvaltar krediter som uppstod under 90-talet. Målet är att avveckla samtliga krediter. Nettovärdet av Bostocken AB:s sammanlagda krediter uppgick per 2009-12-31 till 71 (72) 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.

HSB Försäkring AB erbjuder bostadsrättsföreningar rätt att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Vid utgången av 2009 var antalet försäkringstagare 562 (569). HSBs medlemmar erbjuds dessutom hemförsäkring. Under hösten 2008 utvecklades HSB Försäkring ett trygghetspaket, "HSB tryggt Köp", för att underlätta försäljningen av lägenheter. Som ett komplement till trygghetspaketet introducerade HSB Försäkring den nya BoKvar-försäkringen 2009. Ett försäkringsskydd som garanterar att en medlem som drabbas av ofrivillig arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall i familjen kan bo kvar i ett år.

HSB ProjektPartner AB:s verkställande direktör Lars Mellgren avled i slutet av september 2009 varvid styrelseledamoten Peter Lindgren tillsattes såsom tillförordnad VD från 2009-09-29.

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 653,2 (781,7) mkr. Under 2008 hade ett sammantaget belopp 33,0 mkr reservrats för befarade projektförluster. Denna reserv uppgår 2009 till 29,0 mkr. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 21,8 (14,9) mkr reserverats. Reserv gällande produktionstvist inom affärsområde Produktion löstes upp 2008 efter avgjord tvist med belopp om 27,8 mkr. Inom affärsområde Fastighet avgjordes tvist gällande regressrätt 2008 varvid en reserv om 15 mkr löstes upp. Resultat från avyttring av fastigheter uppgår till 0 (3,9) mkr varav 0 (3,9) mkr härrör från affärsområde Produktion.

Finansnettot uppgick till 0,5 (-2,1) mkr. Det förbättrade finansnettot förklaras av lägre marknadsräntor.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 53,8 (37,5) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till -3,0 (2,0) mkr. I 2009 års resultat ingår anteciperad utdelning från dotterbolag om 9,2 mkr. Det lägre resultatet 2009 kan främst förklaras av lägre räntenetto från koncernbolag om 12,5 mkr.

### Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 259,9 (2 117,1) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 161,6 (100) mkr. De räntebärande

tillgångarna uppgick till 2 330,7 (2 290,0) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 2 711,4 (2 599,7) mkr. Soliditeten var 21,5 (21,7) %.

Investeringar i exploateringsfastigheter förklarar förändring av rörelsefordringar. Investeringar i mark och aktieägartillskott till HSB Bostad AB har medfört negativt kassaflöde om 83,9 (79,2) mkr från investeringsverksamheten. Kassaflöde tillfört finansieringsverksamheten beror på ökad upplåning inom HSB Finans HB. Denna upplåning har placerats i övriga kortfristiga placeringar.

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick likvida medel och kortfristiga placeringar till 86,7 (123,4) mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 605,8 (630,2) mkr. Soliditeten exkl. HSB Finans HB uppgick till 45,2 (43,3) %.

Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 44,5 (138,5) 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 projekt och investeringar som kan göras. Grundläggande princip i policyn är att den förväntade avkastningen för varje investering skall 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. Bolaget arbetar utifrån en riskhanteringsprocess som löpande skall identifiera och värdera risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder.

Ränterisken mäts som värdeförändringen av placeringar respektive kostnadsökningen vid upplåning om en procentenhets förändring av marknadsräntan för alla relevanta löptider. Ränterisken har beräknats till 8,8 (8,3) mkr vilket understiger gällande ränteriskmandat om 17 mkr.

### Styrelsens arbete

HSB ProjektPartners styrelse består av tretton ordinarie ledamöter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Den tillförordnade verkställande direktören är styrelseledamot. Styrelsen har hållit två konstituerande sammanträden, nio ordinarie sammanträden, ett sammanträde per capsulam och tre extra sammanträden. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom affärsläge, budget, årsbokslut och delårsrapporter. Därutöver behandlades övergripande frågor rörande investeringar, långsiktiga strategier samt struktur- och organisationsförändringar. Styrelsen har antagit

en skriftlig arbetsordning och utfärdat skriftliga instruktioner avseende verkställande direktörens arbetsuppgifter.

### Miljö

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

### Affärsområdenas utveckling

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

Bostadsefterfrågan och bostadsbyggandet påverkades starkt negativt av finanskrisen som inträdde 2008. Den vikan- de byggkonjunkturen har medfört lägre entreprenadresultat under 2009 och 2008. Särskilda reserveringar i befarade projekt förluster påverkade resultatet 2008 med 33,0 mkr. Under 2009 har del av denna reservering lösts upp med 16,8 mkr och nya avsättningar gjorts med 12,5 mkr. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 21,8 (14,9) mkr reserverats. Under 2008 har upplösning av entreprenad- reserv 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 mark har påverkat resultatet 2008 med en vinst om 3,9 mkr och 2007 med en vinst om 6,5 mkr.

Affärsområde Fastigheter har haft som uttalad strategi att avveckla de fastigheter som saknar strategisk betydelse. Detta

har medfört minskad nettoomsättning under femårsperioden. Fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet under femårspe- rioden. Under 2005 såldes fastigheter med ett resultat på 39,2 mkr, 2006 var beloppet 17,0 mkr och 2007 var det 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.

Affärsområde Finans sålde HSB Bank 2002. Resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 mkr redovisas på raden för koncerngemensamt och eliminerings 2005–2007 års resultat, Moderbolagets resultat 2006 har dessutom förbättrats med 5,6 mkr som avser återbetalning av moms från etablering av HSB Bank. Per 30 december 2005 förvärvades Swed- banks samtliga aktier i Bostocken AB. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avyttring av krediter har gott- skrivits resultatet med 29,8 mkr 2005, 50,5 mkr 2006, 23,8 mkr 2007, 2008 med 9,2 mkr och 2009 med 0,6 mkr. År 2007 har dessutom en revers avyttrats i dotterbolaget HSB Bomera ek för med en återvunnen nedskrivning om 19,4 mkr. Bostock- en AB ingår i affärsområde Finans nettoomsättning med 4,5 (5,2) mkr. HSB Finans HB redovisar ett resultat 2009 om 34,2 (30,5) mkr. Förklaringen till det förbättrade årsresultatet är främst fallande marknadsräntor under 2009. Realisationsresul- tatet 2009 uppgår till 16,2 (0,1) mkr. Bostocken AB redovisar i år ett resultat efter skatt om 1,8 (9,4) mkr.

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

### Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr	2005	2006	2007	2008	2009
Produktion	503,0	572,7	810,1	649,6	<b>527,9</b>
Inköp	16,5	20,2	23,9	32,4	<b>33,8</b>
Fastigheter	39,4	28,7	30,5	32,5	<b>33,1</b>
Finans	26,3	14,7	25,4	35,7	<b>38,7</b>
Försäkring	12,4	18,2	19,1	20,6	<b>15,8</b>
Koncerngemensamt och eliminerings	-0,3	10,0	0,5	10,9	<b>3,9</b>
	597,3	664,5	909,5	781,7	<b>653,2</b>
Resultat efter finansiella poster, mkr	2005	2006	2007	2008	2009
Produktion	36,0	35,2	66,1	-18,1	<b>-11,1</b>
Inköp	1,7	2,9	2,8	1,5	<b>3,1</b>
Fastigheter	38,3	8,9	29,2	22,0	<b>10,7</b>
Finans	49,7	50,5	51,9	34,3	<b>30,5</b>
Försäkring	1,5	2,6	-12,0	-3,1	<b>-0,3</b>
Koncerngemensamt och eliminerings	0,9	3,7	-52,3	4,2	<b>-8,1</b>
	128,1	103,8	85,7	40,8	<b>24,8</b>

I koncerngemensamt och eliminerings 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	147 347 767
Redovisat årsresultat, kronor	-632 592
Summa, kronor	146 715 175

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	12 017 423
i ny räkning överföres, kronor	134 698 292
Summa, kronor	146 715 175

Koncernens fria egna kapital uppgår till 344 881 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 6 maj 2010, 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 12 017 423 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 2,5 % av bolagets egna kapital och 1,4 % av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 42 (43) %. 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.

## Utdelningsförslagets 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 22 mars 2010

Kent-Olof Stigh  
Ordförande

Lars Göran Andersson

Charlotte Axelsson

Sture Blomgren

Jesper Josbrant

Charlotta Lind

Lars-Gunnar Björk

Annika Ebenholm

Jonte Söderström

Michael Carlsson

Marie-Louise Rönmark

Ann Irebo

Peter Lindgren  
ledamot och

Thomas Odelius

tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2010

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor



# Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
Nettoomsättning	1, 2, 3	653 163	781 672	53 802	37 468
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6	-627 904	-743 711	-75 447	-59 139
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25 259</b>	<b>37 961</b>	<b>-21 645</b>	<b>-21 671</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-18 491	-16 663		
Övriga rörelseintäkter	7	3 600	20 695		
Andelar i intresseföretags resultat		13 944	-3 016		
Realisationsresultat koncernföretag		-5			
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning			3 913		
<b>Rörelseresultat</b>	8,9	<b>24 307</b>	<b>42 890</b>	<b>-21 645</b>	<b>-21 671</b>
Resultat från andelar i koncernföretag				11 062	3 628
Ränteintäkter		14 676	32 550	271	2 101
Ränteintäkter koncernföretag				14 560	37 661
Räntekostnader		-14 219	-34 650	-3 064	-4 975
Räntekostnader koncernföretag				-4 199	-14 779
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 764</b>	<b>40 790</b>	<b>-3 015</b>	<b>1 965</b>
Aktuell skatt	10	-1 319	-3 643		
Uppskjuten skatt	10	2 699	-2 739	2 382	-1 200
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>26 144</b>	<b>34 408</b>	<b>-633</b>	<b>765</b>

# Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2009	2008	2009	2008
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	11				
Byggnader och mark		432 409	473 214		
Inventarier och installationer		4 760	5 254	201	321
		<b>437 169</b>	<b>478 468</b>	<b>201</b>	<b>321</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12			276 927	277 002
Andelar i intresseföretag	13	245 977	178 362		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	19	19	19	19
Andra långfristiga fordringar	15	70 863	172 821		
Uppskjuten skattefordran		31 049	29 456	19 214	16 832
		<b>347 908</b>	<b>380 658</b>	<b>296 160</b>	<b>293 853</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	16	360 857	299 619		
Fövaltningsfastigheter	17	41 375	41 375		
Andelar i bostadsrättsfastigheter och dylikt	18	19 539	2 948		
		<b>421 771</b>	<b>343 942</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		27 119	44 909	1 669	1 314
Skattefordringar		3 418	5 031	871	871
Fordringar hos koncernföretag				365 332	345 834
Fordringar hos intresseföretag		88 622	127 957		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	172 641	166 323		
Övriga fordringar		162 553	145 082	522	399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	26 793	66 418	373	1 758
		<b>481 186</b>	<b>555 720</b>	<b>368 767</b>	<b>350 176</b>
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		2 228 202	2 054 156		
Kassa och bank		31 653	62 990	502 735	527 384
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 947 889</b>	<b>3 875 934</b>	<b>1 167 863</b>	<b>1 171 734</b>

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2009	2008	2009	2008
<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		492 053	482 634	328 607	328 607
		<b>504 838</b>	<b>495 419</b>	<b>341 392</b>	<b>341 392</b>
Fritt eget kapital					
<i>Fria reserver/Balanserat resultat</i>		318 737	311 727	147 348	164 562
Årets resultat		26 144	34 408	-633	765
		344 881	<b>346 135</b>	146 715	<b>165 327</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>849 719</b>	<b>841 554</b>	<b>488 107</b>	<b>506 719</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för skatter	22	42 113	43 221		
Övriga avsättningar	23	39 552	45 512		
		<b>81 665</b>	<b>88 733</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	2 160 821	2 033 791		
Förlagslån	25	57 500	57 500	57 500	57 500
		<b>2 218 321</b>	<b>2 091 291</b>	<b>57 500</b>	<b>57 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	454 620	508 383	40 000	40 000
Checkräkningskredit		38 443			
Leverantörsskulder		31 496	60 566	6 812	2 013
Skulder till koncernföretag				493 660	489 888
Skulder till intresseföretag		1 669	20		20
Övriga kortfristiga skulder		76 401	95 694	6 591	3 631
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	8 688	1 189		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	186 867	188 504	75 193	71 963
		<b>798 184</b>	<b>854 356</b>	<b>622 256</b>	<b>607 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>3 947 889</b>	<b>3 875 934</b>	<b>1 167 863</b>	<b>1 171 734</b>
Ställda säkerheter	28	2 813 225	2 641 833	333 927	333 927
Ansvarsförbindelser	29	755 255	643 617	2 315 973	2 143 203

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Årets resultat	26 144	34 408	-633	765
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	8 572	12 280	120	164
Utdelning			-11 748	-3 628
Resultat av försäljningar av aktier och fastigheter				
Avsättningar netto	17 278	68 913		1
Skatter	-1 088	-376	-2 382	1 200
Andelar i intresseföretags resultat	-2 801	23 230		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>48 105</b>	<b>138 455</b>	<b>-14 643</b>	<b>-1 498</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	178 955	-120 372	-6 844	81 655
Rörelseskulder	-107 750	35 872	14 742	923
	<b>71 205</b>	<b>-84 500</b>	<b>7 898</b>	<b>82 578</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>119 310</b>	<b>53 955</b>	<b>-6 745</b>	<b>81 080</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-33 468	-113 812		-73
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	-52 176	34 607	75	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-85 644</b>	<b>-79 205</b>	<b>75</b>	<b>-73</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upplåning	127 022	-7 323		
Utdelning	-17 979	-27 281	-17 979	-27 281
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>109 043</b>	<b>-34 604</b>	<b>-17 979</b>	<b>-27 281</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>142 709</b>	<b>-59 854</b>	<b>-24 649</b>	<b>53 726</b>
Likvida medel vid årets början	2 117 146	2 177 000	527 384	473 658
Likvida medel vid årets slut	2 259 855	2 117 146	502 735	527 384

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 Byggindustris 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.

### Intrassebolag

Som intrassebolag redovisas bolag i vilka koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Intrassebolag 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 Byggindustris branschrekommendation om successiv vinstavräkning har tillämpats vid värdering av entreprenader i koncernen. Denna rekommendation följer Redovisningsrådets rekommendation RR 10.

Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess uppbyggnad vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som 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>	2009	2008
Nettoomsättning	619 000	751 169
Kostnader för produktion och förvaltning	-627 904	-743 711
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-8 904</b>	<b>7 458</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-18 491	-16 663
Övriga rörelseintäkter	3 600	20 695
Andelar i intresseföretags resultat	13 944	-3 016
Realisationsresultat koncernföretag	-5	
Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar		3 913
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 856</b>	<b>12 387</b>
Finansnetto	457	-2 100
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-9 399</b>	<b>10 287</b>
Aktuell skatt	-1 319	-3 643
Uppskjuten skatt	2 699	-2 739
<b>Årets resultat</b>	<b>-8 019</b>	<b>3 905</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	2009	2008
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	432 409	473 214
Övriga materiella tillgångar	4 760	5 254
Finansiella tillgångar	397 908	430 658
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	421 771	343 942
Kortfristiga fordringar	461 621	498 600
Likvida medel	86 688	123 380
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 805 157</b>	<b>1 875 048</b>

### EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital	815 557	811 051
Avsättningar	81 665	88 733
Långfristiga skulder	112 752	121 808
Kortfristiga skulder	795 184	853 456
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1 805 157</b>	<b>1 875 048</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	2009	2008
Årets resultat	-8 019	3 905
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21 961	104 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>10 361</b>	<b>107 952</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	31 550	-71 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>45 492</b>	<b>36 922</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-85 644</b>	<b>-79 205</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 460</b>	<b>-11 997</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-36 692</b>	<b>-54 280</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>123 380</b>	<b>177 660</b>
<b>Likvida medel vid årets slut <sup>1)</sup></b>	<b>86 688</b>	<b>123 380</b>

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

## ➔ NOT 2 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion <sup>1)</sup>		Inköp		Fastigheter	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	527 854	649 610	33 826	32 375	33 097	32 525
Kostnader för produktion och förvaltning	-539 105	-646 698	-30 710	-31 056	-19 208	-14 560
Försäljnings- och administrationskostnader	-7 079	-8 252			-3 431	-2 458
Övriga rörelseintäkter	3 000					15 000
Andelar i intresseföretags resultat	9 988	388			3 950	479
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 342</b>	<b>-4 952</b>	<b>3 116</b>	<b>1 319</b>	<b>14 408</b>	<b>30 986</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>	11 139	36 093	12	248	46	207
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-16 848	-49 280	-9	-6	-3 779	-9 208
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-11 051</b>	<b>-18 139</b>	<b>3 119</b>	<b>1 561</b>	<b>10 675</b>	<b>21 985</b>
Skatt	3 429	-2 302	-1 007	-530	-2 799	1 303
<b>Årets resultat</b>	<b>-7 622</b>	<b>-20 441</b>	<b>2 112</b>	<b>1 031</b>	<b>7 876</b>	<b>23 288</b>

Koncernen	Finans <sup>2)</sup>		Försäkring		Övrigt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	38 664	35 652	15 776	20 647	3 946	10 863
Kostnader för produktion och förvaltning	-3 770	-3 475	-12 928	-17 601	-22 183	-30 314
Försäljnings- och administrationskostnader			-7 942	-6 027	-39	74
Övriga rörelseintäkter	600	5 695				
Andelar i intresseföretags resultat		30				
<b>Rörelseresultat</b>	<b>35 494</b>	<b>37 902</b>	<b>-5 094</b>	<b>-2 981</b>	<b>-18 275</b>	<b>-19 377</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>			7 433	8 683	-3 954	-12 681
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-4 957	-3 627	-2 686	-8 817	14 060	36 281
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>30 537</b>	<b>34 275</b>	<b>-347</b>	<b>-3 115</b>	<b>-8 169</b>	<b>4 223</b>
Skatt	-637	-3 633		-8	2 394	-1 212
<b>Årets resultat</b>	<b>29 900</b>	<b>30 642</b>	<b>-347</b>	<b>-3 123</b>	<b>-5 775</b>	<b>3 011</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 5 (6) procent av inköpen och 84 (84) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

## ➔ NOT 4 – Medelantal anställda

	2009		2008	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	62	34	41	23
Dotterbolagen	1	1	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>63</b>	<b>35</b>	<b>42</b>	<b>24</b>

Könsfördelning inom företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Andel kvinnor, %				
Styrelse	35	24	38	40
Ledande befattningshavare	44	33	44	33

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

Belopp i mkr	2009		2008	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	33,5	17,2	25,5	13,3
Varav pensionskostnader <sup>1)</sup>		5,8		5,2
Dotterbolag	1,1	0,6	1,5	0,5
Varav pensionskostnader <sup>2)</sup>		0,2		
<b>Koncernen totalt</b>	<b>34,6</b>	<b>17,8</b>	<b>27,0</b>	<b>13,8</b>
varav pensionskostnader		6,0		5,2

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 670 (831) 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 887 (831) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2009		2008	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1,5	31,5	3,5	22,0
Övriga bolag	1,1		1,5	
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2,6</b>	<b>31,5</b>	<b>5,0</b>	<b>22,0</b>

## Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,7	1,8	1,7	1,6
Därav till styrelsens ordförande	0,9	0,5	0,9	0,5

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

### Verkställande direktören

Till verkställande direktörer har utgått lön och annan ersättning om 1 748 (1 401) tkr, varav till tf VD 610 tkr. Därtill kommer värde av bilförmån till föregående VD. Pensionsrätt utgår enligt KTP-planen med en pensionsålder om 65 år.

## ➔ NOT 6 – Sjukfrånvaro

Avser 1/1–31/12 2009	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%
Samtliga anställda	126 032	1 475	1,2	124 848	1 475	1,2
Män	65 871	384	0,6	64 687	384	0,6
Kvinnor	60 161	1 091	1,8	60 161	1 091	1,8
<30 år	10 136	151	1,5	10 136	151	1,5
30–49 år	64 721	976	1,5	64 721	976	1,5
50 < år	51 175	348	0,7	49 991	348	0,7

### Avser 1/1–31/12 2008

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	6 246	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

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

## ➔ NOT 7 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Återförd befarad förlust på regressansvar		15 000		
Återförd befarad förlust Snödroppen	3 000			
Återförd reservering på BoStockens krediter <sup>3)</sup>	600	5 695		
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 600</b>	<b>20 695</b>		

<sup>3)</sup> Varav avskrivning övervärde 0 (3 548) tkr.



## ➔ NOT 8 – Avskrivningar

### *Inventarier och installationer*

Avskrivningarna är baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och gjorda med 20 procent enligt plan. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 0,6 (0,6) mkr.

### *Byggnader*

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

## ➔ NOT 9 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Revisionsuppdrag	811	656	811	656
Ernst & Young				
Annan verksamhet				
Ernst & Young	341	127	341	127
<b>Summa arvode till revisorerna</b>	<b>1 152</b>	<b>783</b>	<b>1 152</b>	<b>783</b>

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

## ➔ NOT 10 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt	-1 319	-3 643		
Uppskjuten skatt	2 699	-2 739	2 382	-1 200
<b>Total skatt</b>	<b>1 380</b>	<b>-6 382</b>	<b>2 382</b>	<b>-1 200</b>

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

## ➔ NOT 11 – Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	545 504	433 527		
Inköp/omklassificering	35 410	114 107		
Försäljningar/utrangeringar	-70 005	-2 130		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	510 909	545 504		
Ingående avskrivningar	-54 905	-48 621		
Årets avskrivningar	-6 210	-6 284		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 115	-54 905		
Ingående nedskrivningar	-17 385	-17 385		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 385	-17 385		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>432 409</b>	<b>473 214</b>		
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>220 173</b>	<b>198 801</b>		
<b>Inventarier och installationer</b>				
Ingående anskaffningsvärde	8 157	8 365	1 688	1 675
Inköp/omklassificering	318	490		73
Försäljningar/utrangeringar	-400	-698	-131	-60
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 075	8 157	1 557	1 688
Ingående avskrivningar	-2 903	-2 499	-1 367	-1 263
Försäljningar/utrangeringar	145	238	131	60
Årets avskrivningar	-557	-642	-120	-164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 315	-2 903	-1 356	-1 367
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 760</b>	<b>5 254</b>	<b>201</b>	<b>321</b>

## ➔ NOT 12 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2009 Bokfört värde	2008 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
<b>Summa</b>						<b>276 927</b>	<b>277 002</b>

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

## ➔ NOT 13 – Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2009 Bokfört värde	2008 Bokfört värde
SMÅÅ AB	556497-1322	Stockholm	40	40	3 986	50 541	37 290
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	187 283	133 725
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700	7 515	9 910
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	454	-2 747
Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	50	50	1	50	50
<b>Summa koncernen</b>						<b>245 977</b>	<b>178 362</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	
Bolätt Bostad AB	556788-5842	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	
HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB	969740-8350	Skara	50	50	1	
HSB Produktion i Malmö Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	1	
HSB Projekt i Malmö nr 1 AB	556788-3276	Stockholm	50	50	1	
HSB Projekt i Malmö nr 2 AB	556788-3276	Stockholm	50	50	1	
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	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	

#### ➔ NOT 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

		2009	2008
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>
Koncernen			
<b>Summa koncernen</b>		<b>19</b>	<b>19</b>

#### ➔ NOT 15 – Andra långfristiga fordringar

	2009	2008
Koncernen		
Långfristig utlåning i BoStocken AB	70 713	72 746
Långfristig utlåning i Finnboda Industrilokaler HB	150	100 075
<b>Summa koncernen</b>	<b>70 863</b>	<b>172 821</b>

#### ➔ NOT 16 – Exploateringsfastigheter

	2009	2008
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	309 715	194 434
Anskaffning	135 645	126 884
Omklassificering	-72 602	-11 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 758	309 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 833	-7 029
Periodens avskrivningar	-1 805	-1 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 638	-8 833
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 263
Periodens nedskrivningar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 263
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>360 857</b>	<b>299 619</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förutbetalda kostnader	328	151		
Upplupna ränteintäkter	20 272	57 700		
Upplupna intäkter	6 193	8 567	373	1 758
<b>Summa</b>	<b>26 793</b>	<b>66 418</b>	<b>373</b>	<b>1 758</b>

#### ➔ NOT 21 – Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Koncernen				
Ingående balans	12 785	482 634	346 135	841 554
Utdelning			-17 979	-17 979
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		9 419	-9 419	
Årets resultat			26 144	26 144
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>492 053</b>	<b>344 881</b>	<b>849 719</b>

#### ➔ NOT 17 – Förvaltningsfastigheter

	2009	2008
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 375	142 607
Anskaffning		16 939
Avyttring		-118 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 375	41 375
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 375</b>	<b>41 375</b>

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

	2009	2008
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 948	2 948
Anskaffning	16 591	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 539	2 948
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 539</b>	<b>2 948</b>

#### ➔ NOT 19 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

	2009	2008
Koncernen		
Upparbetade intäkter	952 667	618 469
Fakturerat belopp	-780 026	-452 146
<b>Summa</b>	<b>172 641</b>	<b>166 323</b>

Forts Not 21 – Förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	328 607	165 327	506 719
Utdelning			-17 979	-17 979
Lämnade koncernbidrag				
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag				
Årets resultat			-633	-633
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>328 607</b>	<b>146 715</b>	<b>488 107</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
Möndal	6 251	4,89	Karlskoga	501	0,39
Uppsala	6 251	4,89	Filipstad	376	0,29
Gävleborg	5 001	3,91	Kristinehamn	301	0,24
Östergötland	5 001	3,91	Södermanlands län	301	0,24
Mälardalen	4 628	3,62	Arlanda	101	0,08
Sydost	4 002	3,13	Storfors	76	0,06
Södertörn	3 776	2,95	Kil	51	0,04
NV Skåne	3 751	2,93	Norra Bohuslän	26	0,02
Landskrona	3 251	2,54	<b>Totalt</b>	<b>127 846</b>	<b>100</b>
NV Götaland	2 876	2,25			

Antalet aktier i serie A1 uppgår 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 omförts till uppskjuten skatt.

➔ NOT 23 – Övriga avsättningar

Koncernen	2009	2008
Försäringstekniska avsättningar	31 223	37 175
Avsättning för sparbonus	8 329	8 337
<b>Summa</b>	<b>39 552</b>	<b>45 512</b>

➔ NOT 25 – Förlagslån

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

➔ NOT 26 – Fakturerad ej upparbetad intäkt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Fakturerat belopp	248 700	26 134		
Upparbetad intäkt	-240 012	-24 945		
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>8 688</b>	<b>1 189</b>		

➔ NOT 24 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2009	2008
2009		508 626
2010	418 290	243
2011	453	242
2012	2 097 258	1 969 725
2013	453	242
2014 –	194 930	120 596
	<b>2 711 384</b>	<b>2 599 674</b>

Av det totala beloppet avsåg 2 096 085 (1 969 483) tkr skuld i HSB Finans HB.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Semesterlöneskuld	7 086	4 660	7 086	4 660
Pensions- och löneåtaganden	1 134	946	674	
Upplupna räntor	12 144	1 579	47	173
Upplupna entreprenadkostnader	73 099	77 580		
Övriga upplupna kostnader	93 404	103 739	67 386	67 130
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>186 867</b>	<b>188 504</b>	<b>75 193</b>	<b>71 963</b>

### ➔ NOT 28 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<i>Ställda säkerheter för reverssskulder är:</i>				
Aktier	369 233	359 343	333 927	333 927
Fastighetsinteckningar	232 825	250 108		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	2 173 167	1 994 382		
Övriga ställda säkerheter	38 000	38 000		
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>2 813 225</b>	<b>2 641 833</b>	<b>333 927</b>	<b>333 927</b>

### ➔ NOT 29 – Ansvarförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Övriga borgensförbindelser	315 192	327 140	206 921	170 435
Regressansvar handelsbolag	431 751	308 188	2 108 569	1 972 298
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	7 819	7 819		
Övriga ansvarförbindelser	493	470	483	470
<b>Summa ansvarförbindelser</b>	<b>755 255</b>	<b>643 617</b>	<b>2 315 973</b>	<b>2 143 203</b>

Intressebolaget HSB Bostad AB har under 2009, haft åtagandet att förvärva osålda lägenheter vilket har medfört likviditetsbrist i bolaget. Aktieägarna där HSB ProjektPartner AB:s andel är 39,0%, beslutade därför att tillskjuta kapital i form av aktieägartillskott om totalt 200 Mkr. Tillskottet skedde utifrån vinstdelningsprincipen i aktieägaravtalet, vilket innebär att ProjektPartner koncernen har tillskjutit 50,8 mkr under 2009. För att säkra upplåning i bank har ägarna HSB ProjektPartner AB och HSB Stockholm Ek.för gått i solidarisk borgen till den del utnyttjad kreditlimit överstiger 50% av varje återköpt bostadsrätts värde enligt upprättad och godkänd ekonomisk plan. Den totala kreditramen för HSB Bostad, uppgår till 570,3 mkr varav borgensåtagandet kan uppgå till 180,8 mkr, inklusive borgen tecknad för HSB Bostads checkräkningskredit. Per 2009-12-31 uppgick åtagandet till 21,8 mkr.

För att underlätta försäljningen av bostadsrätter har en återköpsgaranti till köparna utfärdats i några av bolagets projekt. Återköpsgarantin innebär att bolaget under vissa förutsättningar förbinder sig att återköpa bostadsrätten. Omfattningen av eventuella återköp är svår att uppskatta liksom om ett återköp och en vidareförsäljning på marknaden kan leda till förluster. I detta bokslut har därför inte återköpsgarantin tagits med beloppsmässigt under linjen eller på annat sätt.

### ➔ NOT 30 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>				
Erhållen utdelning				0
Erhållen ränta	99 777	123 985	14 831	39 762
Erlagd ränta	-75 670	-113 622	-7 263	-19 754
<b>Likvida medel</b>				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	31 653	62 990	502 735	527 384
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	2 228 202	2 054 156		
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2 259 855</b>	<b>2 117 146</b>	<b>502 735</b>	<b>527 384</b>
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit	161 557	100 000	200 000	100 000
Disponibla likvida medel	2 421 412	2 217 146	702 735	627 384

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

## 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 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 35–51. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att 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 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 22 mars 2010

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# 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 2009 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, där de väsentliga avvikelser 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 ska kännetecknas av öppenhet och transparens i enlighet med kodens intentioner.

## Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Formerna när det till exempel gäller kallelse är därför 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 om 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 i 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 och 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 den 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 tertialboksutslut samt resultatprognos för det pågående året. Efter räkenskapsårets utgång behandlas förvaltningsberättelse med årsboksutslut. Utöver det behandlas årligen en särskild riskanalys för alla delar av produktionsverksamheten och en rapport som visar det faktiska resultatutfallet i genomförda projekt.

Bolagets soliditetstal uppgick vid utgången av 2009 till 21,5 (21,7)%, 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 45,2 (43,3)%.

## Verkställande direktören

Verkställande direktören avger vid varje styrelsemöte en skriftlig VD-rapport, där 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. Sedan VD Lars Mellgren tragiskt avled i september 2009 ledes bolaget av en tillförordnad verkställande direktör i avvaktan på en långsiktig lösning. Den tillförordnade verkställande direktören, Peter Lindgren, har även uppdrag inom HSB Östergötland.

## 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. Utöver det finns information om bolaget på HSBs hemsida [www.hsb.se](http://www.hsb.se).

## Utbildning

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

# Styrelse



Charlotta, Lars Göran



Charlotte, Kent-Olof



Sture



Anita, Ann



Lars Gunnar, Pernilla, Thomas



Michael, Jesper, Annika



Peter, Marie-Louise



↓ Styrelsen är fotograferad i samband med utställningen Tvättstugan på Nordiska Museet, hösten 2009.  
 ↓ Läs mer om utställningen under HSB Inköp på sidan 28–29.





## Ordinarie ledamöter

### 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:  
Vice Ordf. Coompanion  
Göteborg.

### Charlotte Axelsson

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

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

### Lars Gunnar Björk

Född 1956.  
Till styrelsen 2005.  
Ekonomichef Posten  
Meddelande AB.

Andra HSB-uppdrag:  
Vice Ordf. HSB Mitt,  
Ordförande Brf Björktrasten,  
Östersund.

### 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.

### Michael Carlsson

Född 1963.  
Till styrelsen 2009.  
VD HSB Malmö.

Övriga uppdrag inom HSB:  
Ordf. HSB Projekt i Malmö HB,  
Vice Ordf. i HSB brf Tre Gudor,  
Ledamot SHG, Suppleant i HSB  
brf Skogsmården.

Övriga styrelseuppdrag:  
Ordf. Coompanion Skåne.

### Annika Ebenholm

Född 1963.  
Invald i styrelsen 2009.

Övriga uppdrag inom HSB:  
Ordf. HSB Nordvästra Götaland.

### Ann Irebo

Född 1960.  
Till styrelsen 2009.  
VD HSB Skåne.

### Jesper Josbrant

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

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

### Charlotta Lind

Född 1951.  
Till styrelsen maj 2007.  
Studieassistent.

Andra HSB-uppdrag: Vice ordf.  
HSB Norra Stor-Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot  
Stockholms läns landsting, Sjuk-  
vårdsstyrelse Norr, Kommunfull-  
mäktige Upplands Väsby.

### Peter Lindgren

Född 1959.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Östergötland.

Övriga styrelseuppdrag:  
Tf VD HSB ProjektPartner,  
Styrelseledamot lokalbank  
Swedbank Linköping.

### Anita Malmgren

Född 1947.  
Till styrelsen 2004.  
Personalrepresentant Unionen.

### Thomas Odelius

Född 1945.  
Till styrelsen 2000.  
Personalrepresentant SACO.

### 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.

### Jonte Söderström

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

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

## Adjungerad ledamot

### Pernilla Bonde

Född 1972.  
Förbundssekreterare HSB  
Riksförbund.

Övriga uppdrag inom HSB:  
Ledamot HSB Tidningsservice AB,  
Ledamot HSB Gemensam IT  
Ekonomisk förening

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 förnyring och mång-  
fald. Dessutom tas hänsyn till geografisk spridning och till  
stora och små HSB-föreningar såväl till medlemsantal  
som aktieinnehav.

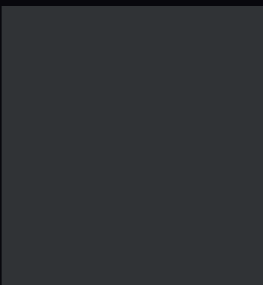
# Ledning



Peter



Anders



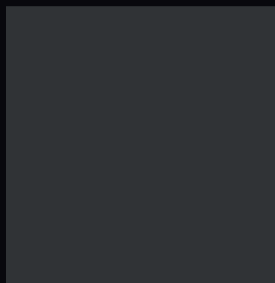
Göran



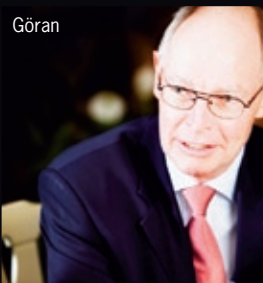
Carina



Karin



Gunnar



Torbjörn



Berit



Ingvar



## **Peter Lindgren**

Tf VD, HSB ProjektPartner.  
Född 1959.  
I HSB sedan 2002.

## **Anders Linder**

Affärsområdeschef Inköp.  
Född 1957.  
I HSB sedan 2010.

## **Göran Sundeman**

Affärsområdeschef Finans.  
Född 1947.  
I HSB sedan 1999.

## **Carina Karlsson**

Chefsjurist.  
Född 1959.  
I HSB sedan 1985.

## **Karin Linander**

Affärsområdeschef Fastigheter  
Född 1960.  
I HSB sedan 2008.

## **Gunnar Mongård**

Utredningschef.  
Född 1949.  
I HSB sedan 1979.

## **Ingvar Bergman**

Affärsområdeschef Försäkring.  
Född 1952.  
I HSB sedan 2009.

## **Torbjörn Wennberg**

Affärsområdeschef Produktion.  
Född 1952.  
I HSB sedan 2003.

## **Berit Hanson Landberg**

Ekonomichef  
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 Peter Lindgren Ordförande Till styrelsen 2009	Styrelse Peter Lindgren Ordförande Till styrelsen 2009	Styrelse Peter Lindgren Ordförande Till styrelsen 2009	Styrelse Peter Lindgren Ordförande Till styrelsen 2009	Styrelse Peter Lindgren Ordförande Till styrelsen 2009	Styrelse Peter Lindgren Ordförande Till styrelsen 2009
Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Berit Hanson Landberg Till styrelsen 2009	Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Göran Sundeman Till styrelsen 2003	Per Sundeqvist HSB Nordvästra Götaland Till styrelsen 2005	Gunnar Mongård Till styrelsen 2002
Gunnar Mongård Till styrelsen 2003	Gunnar Mongård Till styrelsen 2003	Berit Hanson Landberg Till styrelsen 2009	Torbjörn Dacke HSB Stockholm Till styrelsen 2007	Henrik Zäther HSB Göta Till styrelsen 2009	Göran Sundeman Till styrelsen 2005
Berit Hanson Landberg Till styrelsen 2009	<i>Affärsområdeschef</i> Torbjörn Wennberg	<i>Affärsområdeschef</i> Anders Linder	Dan Hillskär HSB Göteborg Till styrelsen 2007	Christer Berglund HSB Mitt Till styrelsen 2007	Berit Hanson Landberg Till styrelsen 2008
<i>Affärsområdeschef</i> Karin Linander			Håkan Berg HSB Norra Stor-Stockholm Till styrelsen 2007	VD Ingvar Bergman	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.

Form och produktion: Wildeco. Foto: Hans-Erik Nygren, Frida Lenholm, Erika Stenlund, Malin Hedman, Viktor Gårdsäter. Illustration: Leif Åbjörnsson. Tryck: Bergs Grafiska. 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.