



# ÅRSREDOVISNING 2010

HSB PROJEKTPARTNER AB



HSB – där möjligheterna bor

# INNEHÅLL

Året i korthet .....	2
VD har ordet .....	3
Fem år i sammandrag .....	6
Detta är HSB ProjektPartner .....	7
Värderingar och strategier .....	9
Omvärld och marknad .....	10
Hållbar affärsutveckling	
– Miljö .....	12
– Klimattåget .....	15
– Passivhus, Öjersjö .....	16
– Medarbetare .....	18
Affärsområden	
Produktion .....	20
– Marknadsföring och försäljning .....	25
– Projektportfölj .....	26
– Kapitalbehov och risker .....	28
Inköp .....	30
Finans .....	32
Försäkring .....	34
Fastigheter .....	35
Förvaltningsberättelse .....	37
Vinstdisposition .....	40
Resultaträkningar .....	41
Balansräkningar .....	42
Kassaflödesanalyser .....	44
Redovisnings- och värderingsprinciper .....	45
Noter .....	46
Revisionsberättelse .....	54
Bolagsstyrning .....	55
Styrelse .....	56
Ledning .....	58
Övriga styrelser .....	59
Definitioner .....	60

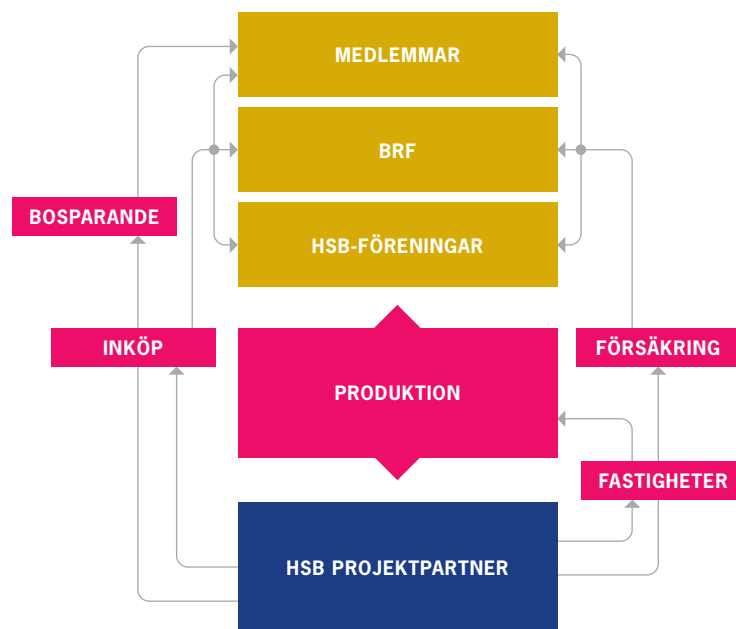


Omslagsbilden är tagen hemma hos familjen Ejvegård i Brf Öjersjö utanför Partille. Brf Öjersjö är passivhus som färdigställdes under 2010. Läs mer på sid 16.



I Linköpings nya stadsdel, Södra Ekkällan, pågår uppförandet av projektet Rosenkällan. 47 lägenheter är planerade och inflyttning beräknas ske under hösten 2011.

## HSB PROJEKTPARTNERS ROLL I HSB-RÖRELSEN



HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag som ägs av de 31 regionala HSB-föreningarna. 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.

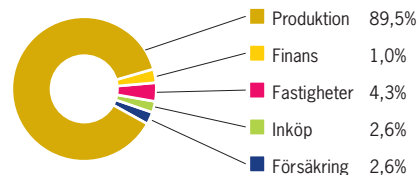
HSB ProjektPartner bedriver också verksamhet inom affärsområdena Inköp, Finans, Försäkring och Fastigheter som riktar sig till såväl HSB-föreningar som bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

# ÅRET I KORTHET

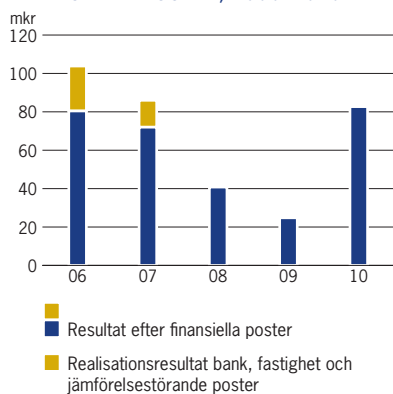
Nyckeltal	2008	2009	2010
Nettoomsättning, mkr	781,7	653,2	<b>782,9</b>
Resultat efter finansiella poster, mkr	40,8	24,8	<b>81,9</b>
Årets resultat, mkr	34,4	26,1	<b>80,1</b>
Räntabilitet på eget kapital, %	4,1	3,1	<b>9,0</b>
Räntabilitet på sysselsatt kapital, exkl HSB Finans HB, %	3,4	0,4	<b>6,6</b>
Soliditet, exkl HSB Finans HB, %	43,3	45,2	<b>48,3</b>
Medelantal anställda	42	63	<b>49</b>

- Årets resultat uppgick till 80,1 (26,1) miljoner kronor. Resultatet belastades med reserveringar på totalt 9,6 miljoner kronor.
- Omsättningen ökade med 20 procent till 782,9 (653,2) miljoner kronor.
- Fokus på hållbar affärsutveckling och varumärkesbyggande.

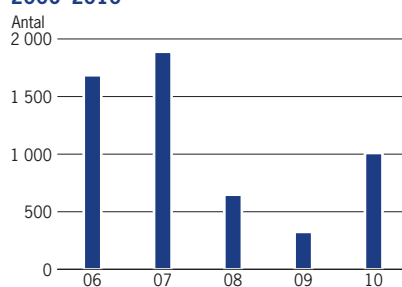
## AFFÄRSOMRÅDEN, PROCENTUELL FÖRDELNING AV OMSÄTTNING



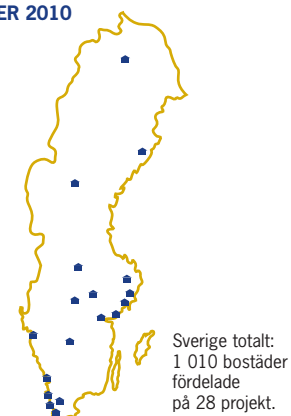
## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, 2006–2010



## PÅBÖRJADE BOSTÄDER INOM HSB, 2006–2010



## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBS PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2010



VD HAR ORDET

# KRAFTIGT ÖKAT BYGGANDE 2010

Under 2010 fortsatte återhämtningen efter finanskrisen, vilket lett till att vi kunnat tredubbla både vår bostadsproduktion och vårt resultat. Farhågorna om en kommande bristande bostadsbubbla bedömer jag överdrivna. Det finns dock en risk att åtgärder som vidtas för att begränsa prisutvecklingen kan leda till osäkerhet som minskar efterfrågan under en tid.

## Kraftigt ökat byggande 2010

Efter nedgången under finanskrisen hösten 2008 och den successiva återhämtningen under 2009, har bostadsbyggandet fortsatt att öka. Under 2010 påbörjades 26 500 nya bostäder i landet, vilket är drygt 40 procent fler än 2009 då 18 500 bostäder byggstartades.

För HSBs del mer än tredubblades produktionen, från 325 till 1 010 lägenheter. Ökningen möjliggjordes av att HSB ProjektPartner kunde komma igång snabbt efter krisen. Eftersom vi valt att bibehålla våra resurser kunde vi göra ett stort antal projekt klara för byggstart och sen trycka på knappen när de yttre förutsättningarna förbättrats. HSB ProjektPartner medverkade under året i 92 procent av HSBs samlade bostadsrättsproduktion, varvid cirka 700 av lägenheterna producerades av HSB ProjektPartner i partnerskap med enskilda HSB-föreningar.

## Ingen bostadsbubbla idag

De senaste årens prisuppgång är en del i en längre trend, som pågått sedan 1990-talet. Utvecklingen har, förutom att svagare grupper fått allt svårare att efterfråga bostäder i centrala lägen, lett till spekulationer om att det byggs upp en bostadsbubbla som kommer leda till kraftiga prisfall. Man verkar i stor utsträckning grunda sin åsikt på att sådana prisfall skett i andra länder, som haft motsvarande prisutveckling. Prisfallen har dock i dessa fall oftast föregåtts av en extremt hög nyproduktion. Exempelvis färdigställdes hela

14 bostäder per tusen invånare per år i Spanien åren före krisen, samtidigt som färre än 4 bostäder per tusen invånare färdigställdes i Sverige.

Min bedömning är att det i Sverige finns en stark underliggande efterfrågan, som i första hand drivs av ökade disponibla inkomster, en växande befolkning och inflyttningen till storstadsregionerna.

Min slutsats är att de senaste årens prisuppgång i allt väsentligt är en följd av den brist på moderna bostäder som beror på den låga produktionen och att det därför inte finns skäl att förvänta sig någon större prisnedgång. Att det idag inte finns någon bubbla är naturligtvis ingen garanti för att priserna inte kan minska i framtiden, till exempel som följd av förändringar i omvärlden. Det finns också en risk att alltför kraftiga åtgärder från samhällets sida som syftar till att begränsa prisökningen, i det korta perspektivet kan komma att skapa osäkerhet och pressa priserna. I ett sådant scenario kan produktionen åter komma att minska. På något års sikt bör dock den underliggande efterfrågan ha slagit igenom och förutsättningarna för produktion av nya bostäder åter vara goda.

## HSBs produktionsambitioner

HSB har de senaste åren svarat för ungefär 10 procent av produktionen av nya bostadsrätter, vilket kan jämföras med perioden 1950 till 1990 då HSBs marknadsandel för bostadsrätter var stadigt över 50 procent. Bostads-



**Gunnar Mongård**  
Tf Verkställande direktör sedan oktober 2010

Forts, VD har ordet

” Min bedömning är att det i Sverige finns en stark underliggande efterfrågan, som i första hand drivs av ökade disponibla inkomster, en växande befolkning och inflyttningen till storstadsregionerna. ”

rätter byggdes på den tiden nästan bara av HSB och Riksbyggen, som var gynnade genom fördelaktiga statliga bostadslån. Efter att subventionerna avvecklats i början av 1990-talet bygger idag många andra aktörer, bland annat de stora byggentreprenörerna, med bostadsrätt.

HSBs ambition är att öka sin marknadsandel och har som mål att under tiden fram till och med 2015 svara för minst 15 procent av bostadsrättsproduktionen. Detta innebär att den samlade produktionen på något års sikt ska öka till cirka 2 000 startade bostäder, vilket är i nivå med vad som gällde under åren 2005 till 2007.

#### Framtida kapitalbehov

Detta är dock endast en femtedel av de cirka 10 000 HSB-lägenheter som producerades i genomsnitt varje år under de fyrtio åren från 1950 till 1990. HSBs omfattande bostadsproduktion möjliggjordes under denna tid av det statliga engagemanget med bland annat bostadslån och räntebidrag, vilket innebär att det i praktiken var staten som stod för risken. Idag måste producenten ha ett kapital som svarar mot de risker som följer av omfattningen av verksamheten.

Genom den samverkan som finns inom HSB, samverkar också det kapital som finns inom HSB ProjektPartner, HSB-föreningarna och Stiftelsen HSBs

Garantifond, SHG, på ett ändamålsenligt sätt. Kapitalbasen för den bostadsproduktion som det finns ambitioner för de närmaste åren är därigenom fullt tillräcklig. Men om HSB därefter ska femdubbla produktionen för att nå de historiska volymerna, som inneburit att mer än var tionde bostad i Sverige byggs av HSB, krävs ytterligare kapital.

#### Reformerat bosparande

Ett sätt att öka HSBs kapitalbas är genom ett reformerat bosparande, vilket i större utsträckning än idag bidrar till förverkligandet av målet för sparandet – att spararen ska kunna flytta in i en ny HSB-bostad. En sådan utveckling rimmar väl med principerna för kooperativ affärsverksamhet där kapitaliseringen i huvudsak sker genom gemensamt sparande. Detta är möjligheter som prövas av den bosparutredning som HSB ProjektPartner tillsatt med representanter för HSB-föreningarna inför utgången av det nuvarande avtalet med Swedbank om förvaltning av HSBs bosparande, vilket löper ut 2012-12-31.

En annan möjlighet som bör prövas är ytterligare utveckling av allianser med andra aktörer.

#### 2010 års resultat

Årets resultat uppgick till 80 mkr, vilket är en kraftig förbättring i förhållande till föregående år. Vårt mål är dock inte bara att öka vår marknadsandel och

tjäna mer pengar utan också att vara en föregångare i boendet när det gäller såväl mjuka värden som driftsekonomi, miljö och funktion. 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. En viktigt skillnad mot konkurrenterna är att HSB tar ett helhetsansvar, från förvärv av mark till byggande och förvaltning av bostadsrättsföreningen, medan de flesta konkurrenterna enbart riktar in sig på att bygga och sälja.

Under året har vi skärpt kraven för energiåtgång i nyproduktionen. Vi räknar också med att under första halvåret 2011 bli miljöcertifierade enligt ISO 14001. Vi har också beslutat bidra med 1 000 kronor per färdigställd lägenhet till biståndsorganisationen Kooperation Utan Gränser.

Avslutningsvis vill jag hälsa Matias Lindberg, som tar över som VD den 1 april, välkommen!

Stockholm i mars 2011

Gunnar Mongård

Verkställande direktör, tillförordnad  
gunnar.mongard@hsb.se

## Hallå där Matias Lindberg, HSB ProjektPartners nye VD från den 1 april 2011

### Vem är du?

– Jag har en bakgrund i fastighetsbranschen sedan 20 år tillbaka. Det har blivit mycket bostäder genom VD-skapen i Telge Bostäder, Vallonbygden och Årehus. Under den senaste tiden har jag också byggt på med erfarenheter från mer tekniskt avancerade miljöer inom universitetsvärlden på Akademiska Hus. Där var jag VD för den norra regionen.

### Hur är du som VD?

– Prestigelös. Jag tycker även att lagets gemensamma resultat är minst lika viktiga som de individuella. Det är väldigt spännande att se medarbetare växa och våga ta för sig, och därför försöker jag göra dem så delaktiga som möjligt i verksamheten. Att alla får och känner ansvar för sin egen utveckling är avgörande. Arbetet blir dessutom så mycket roligare när var och en gör det som den är allra bäst på.

### Varför blev det just HSB?

– HSB är ett starkt och välkänt varumärke med fin klang ute i landet. Det finns också stora spännande utmaningar inom branschen, där fokusområden som marknadsandelar, hållbarhetsfrågor och generationsväxling blir allt viktigare. Jag ser därför med stor tillförsikt fram emot att komma till HSB.

### På vilket sätt kommer det märkas att du blivit VD?

– Jag vill vara en synlig ledare i bemärkelsen att vara tillgänglig för kunder och medarbetare. Dessutom är jag pragmatisk, samarbetsinriktad och handlingskraftig. Det blir sidor av mig som HSB kommer att få se.

### Hur ser du på ditt nya uppdrag?

– Redan i vintras tjuvstartade jag med att börja besöka föreningarna runt om i landet. Ännu har jag inte hunnit med alla, men det jag sett lovar gott. Jag har även träffat flera av mina blivande medarbetare inom HSB ProjektPartner, något som också bara känns bra. Förutsättningarna är därför optimala för ett utmärkt samarbete framöver.



### Matias Lindberg

<b>Ålder</b>	45 år.
<b>Bor</b>	Flyttar till Stockholm i början av april.
<b>Familj</b>	Fru och utflugen dotter på 20 år.
<b>Utbildning</b>	Förvaltningsekonom från Umeå universitet.
<b>Fritid</b>	Hockey-, fotbolls- och idrottsintresserad i största allmänhet. Gillar att resa.

# FEM ÅR I SAMMANDRAG

Koncernen	2006	2007	2008	2009	2010
Nettoomsättning, mkr	664,5	909,5	781,7	653,2	782,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	103,8	85,7	40,8	24,8	81,9
Balansomslutning, mkr	3 521,5	3 829,4	3 875,9	3 947,9	4 060
Eget kapital, mkr	761,9	834,4	841,6	849,7	917,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	13,8	33,5	309,7	380,6	281,5
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	3,0	2,9	3,1	3,1	2,9
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4
Soliditet (synlig), %	21,6	21,8	21,7	21,5	22,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,4	3,0	2,0	1,0	2,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	3,8	3,4	2,2	1,1	2,7
Räntabilitet på eget kapital, %	12,0	11,6	4,1	3,1	9,0
Medelantal anställda	35	41	42	63	49
<b>Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB</b>					
Balansomslutning, mkr	1 621,2	1 829,2	1 875,0	1 805,2	1 889,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	49,3	56,4	344,8	417,8	289,4
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,0	0,0	0,4	0,5	0,3
Soliditet (synlig), %	46,7	44,8	43,3	45,2	48,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,0	5,5	2,4	0,3	4,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,2	7,7	3,4	0,4	6,6
Räntabilitet på eget kapital, %	11,6	9,8	0,8	-1,0	8,7
Medelantal anställda	35	41	42	63	49
<b>Affärsområdenas utveckling</b>					
<b>Nettoomsättning, mkr</b>					
Produktion	572,7	810,1	649,6	527,9	700,4
Inköp	20,2	23,9	32,4	33,8	20,2
Fastigheter	28,7	30,5	32,5	33,1	33,7
Finans	14,7	25,4	35,7	38,7	8,6
Försäkring	18,2	19,1	20,6	15,8	20,3
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	10,0	0,6	10,9	3,9	0,3
<b>Totalt</b>	<b>664,5</b>	<b>909,5</b>	<b>781,7</b>	<b>653,2</b>	<b>782,9</b>
<b>Resultat efter finansiella poster, mkr</b>					
Produktion	35,2	66,1	-18,1	-11,1	78,7
Inköp	2,9	2,8	1,5	3,1	0,1
Fastigheter	8,9	29,2	22,0	10,7	8,7
Finans	50,5	51,9	34,3	30,5	11,3
Försäkring	2,6	-12,0	-3,1	-0,3	-9,4
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	3,7	-52,3	4,2	-8,1	-7,6
<b>Totalt</b>	<b>103,8</b>	<b>85,7</b>	<b>40,8</b>	<b>24,8</b>	<b>81,9</b>

<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 FEM ÅR I SAMMANDRAG

Under 2010 tredubblade HSB ProjektPartner AB både sin bostadsproduktion och sitt resultat. Resultat efter finansiella poster 81,9 mkr är nu tillbaka på 2007 års nivå.

Marknaden präglades av återhämtning efter finanskrisen med hög efterfrågan och god prisutveckling. Låga marknadsräntor bidrog till att priset på bostadsrätter steg med 7% under året och villapriserna med 3%.

Tidigare avsättningar för befarade projektförluster löstes under året och nya avsättningar gjordes vilka påverkar nettoresultatet med -4,6 mkr. För att möta framtida åtgärdskrav i de projekt som färdigställs reserverades 5,0 mkr under 2010.

Affärsområde Inköps resultat minskade jämfört med fjolåret främst till följd av lägre provisionsintäkter.

Affärsområde Fastigheter har under femårsperioden avvecklat de fastigheter som saknar strategisk betydelse. Försäljningarna har påverkat resultatet positivt under 2006 med 17,0 mkr och 2007 med 27,2 mkr. Ingen fastighet såldes under 2010.

Affärsområde Finans resultat för 2010 blev 11,3 mkr. Det avser verksamheterna inom HSB Finans HB och BoStocken AB.

HSB Finans HBs kapitalförvaltning uppvisade ett nollresultat 2010 vilket var en följd av de rådande mycket låga marknadsräntorna under året. Realisationsresultatet 2010 uppgår till 5,0 (16,2) mkr.

BoStocken AB har som mål att avveckla krediter från 1990-talet. Under året avvecklades krediter med ett värde av 24,8 mkr. Resultat efter skatt för 2010 uppgick till 8,3 mkr.

Affärsområde Försäkring hade ett skademässigt tungt år vilket påverkade resultatet negativt. Resultat efter finansiella poster blev -9,4 mkr för 2010.



# 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

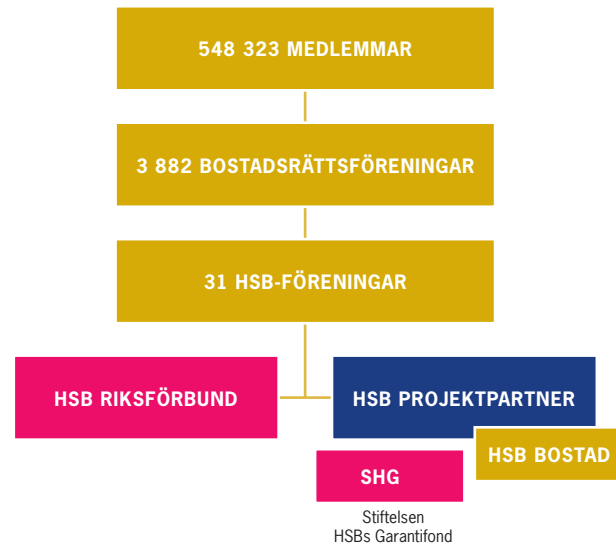
Tillsammans med HSB-föreningarna ska HSB ProjektPartner bygga goda bostäder som HSBs medlemmar efterfrågar samt bedriva viss finans- och försäkringsverksamhet.

## 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 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.

### Omsättning och resultat 2010

Koncernens nettoomsättning uppgick till 782,9 (653,2) miljoner kronor. Ökningen av nettoomsättningen beror främst på ökat antal produktionsstarter inom affärsområde Produktion.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 81,8 (24,8) miljoner kronor och belastades med reserveringar på totalt 9,6 (34,3) miljoner kronor.

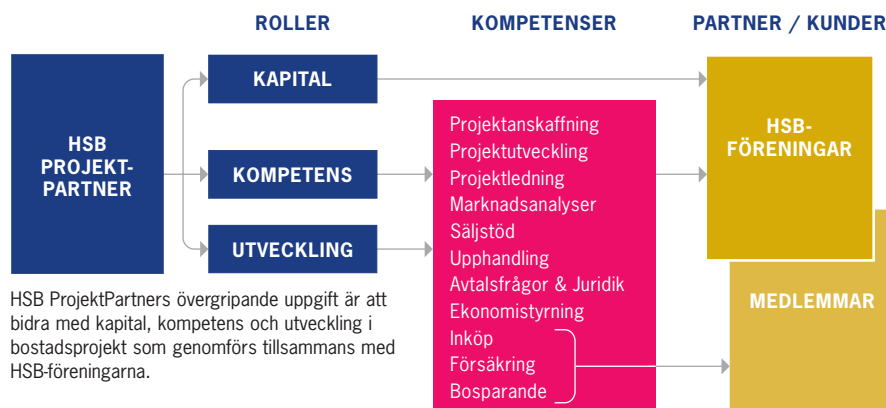
### Organisation

HSB ProjektPartner ägs av de 31 HSB-föreningarna. Bostadsbyggandet sker i partnerskap genom samverkan med enskilda HSB-föreningar eller genom delägande i regionala produktionsbolag. HSB ProjektPartners roll är att bidra med kapital och kompetens i genomförande av bostadsprojekt.

Den operativa verksamheten är organiserad i fem affärsområden: Produktion (se sid 20), Inköp (se sid 30), Finans (se sid 32), Försäkring (se sid 34) och Fastigheter (se sid 35). Organisationen är decentraliserad med eget resultatansvar för de olika affärsområdena. Den interna styrningen sker via individuella mål som löpande följs upp och revideras.

### Utdelning

Bolagets styrelse har gjort bedömningen att det nuvarande egna kapitalet är tillräckligt för den produktionsvolym som är aktuell de närmaste åren. Det

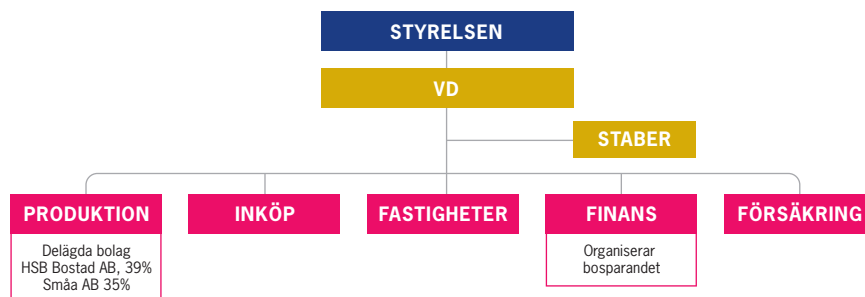


### HSBs bostadsproduktion 1923–2010

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	11 911	1 191
<b>Summa</b>	<b>487 599</b>	<b>5 605</b>

Sedan starten 1923 har HSB producerat nästan en halv miljon lägenheter – 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



kommer dock behövas ytterligare kapital på några års sikt då HSB har som mål att öka sin marknadsandel och därmed produktion av nya HSB-bostä-

der. Mot bakgrund härav förslår styrelsen att endast en begränsad utdelning ska lämnas till aktieägarna för 2010.

# HÅLLBARA VÄRDERINGAR SKAPAR FÖRSPRÅNG

HSB ProjektPartners övergripande mål är att tillsammans med HSB-föreningarna erbjuda HSBs medlemmar goda och prisvärda bostäder. Verksamheten utgår från kärnvärderingarna ETHOS 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. ETHOS står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. Målet är att konkretisera dessa kärnvärderingar inom nyproduktionen, så att marknaden kan skilja ut

HSBs nyproducerade bostäder från konkurrenternas. Det hela sammanfattas i styrdokumentet Det Goda Boendet.

Utöver Det Goda Boendet gäller även HSBs övriga styrdokument för HSB ProjektPartner: HSBs kod för föreningsstyrning (läs mer om den på sid 55) och HSB Kompassen, som anger

uppdrag, värderingar, synsätt och ansvarstagande för ett ansvarsfullt uppdrag.

Förslag finns nu om förändrade styrdokument från 2012, där Det goda Boendet och Kompassen slås samman och där särskilda Varumärkesriktlinjer läggs till.

### Engagemang ger fördelar

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

### Trygghet rakt igenom

HSB ProjektPartner ska systematiskt hantera de risker som är förknippade med nyproduktionen. Den förväntade vinsten av varje investering ska stå i relation till de risker som finns. HSB ProjektPartners investeringspolicy styr vilka principer som ska gälla för investeringar i nyproduktion.

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



### Hållbarhet en förutsättning

HSB ProjektPartner ska bedriva ett utvecklingsarbete för att förenkla, förbilliga och effektivisera byggprocessen, samtidigt som kvalitet tryggs. Byggnationen ska ske med hänsyn till miljön och säkerställa att den framtida driften av bostaden har bra miljöprestanda samt att det finns ekonomisk trygghet i boendet.

### Omtanke ökar framgång

HSB ProjektPartner ska visa omtanke om HSBs medlemmar och bosparare

– där byggandet av bostäder ska ske utifrån medlemmarnas önskemål och krav. I egenskap av ett tjänsteföretag spelar medarbetarnas kunskaper, erfarenheter och engagemang en avgörande roll för framgången. HSB ProjektPartner ska visa omsorg om sina medarbetare, skapa goda förutsättningar för medarbetarnas hälsa, välbefinnande och personliga utveckling.

### Samverkan ger styrka

Samverkan är grunden för HSB ProjektPartners verksamhet. HSB-föreningarna har genom att bilda, äga och sedan samarbeta 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.

# STARK EKONOMISK UTVECKLING

En förbättring av samhällsekonomin har skett efter 2008 och 2009 års finanskris och konjunkturedgång. Den svenska bruttonationalprodukten, BNP, ökade under 2010 med 5,5 procent och förväntas fortsätta uppåt under 2011.

Vid inledningen av 2010 var de flesta bedömare överens: konjunkturen hade börjat återhämta sig. Men prognoserna gick isär om hur snabbt det skulle gå. Återhämtningen inom de flesta områden har gått snabbare än väntat. Arbetslösheten toppar på lägre nivå än befarat och stämningläget är högt bland hushåll och näringsliv. Samtidigt har Riksbanken höjt räntebanan för att klara inflationsmålet på 2 procent.

## Stark tillväxt

BNP-utvecklingen fortsätter att vara stark för den svenska ekonomin, och de flesta prognosinstitut fortsätter att revidera upp sina konjunkturprognoser för 2011. De förväntar sig en positiv BNP-utveckling de närmaste åren. Utfallet för 2010 (5,5 procent) pekar mot att nedgången i stort sett hämtats tillbaka.

Som det ser ut idag kommer vinterns dramatiska världshändelser; kampen för demokrati i Nordafrika och tsunamin i Japan inte att påverka världsekonomin i någon avgörande utsträckning. Det mesta talar således för att den

starka tillväxten kommer att hålla i sig under 2011, om än i långsammare takt, för att sedan dämpas under 2012. SEB, Nordea och Riksbanken toppar med prognoser upp till 4,7 procent för 2011. Arbetslösheten blev lägre än befarat under 2010 och väntas fortsätta minska under både 2011 och 2012, men nivån är fortfarande relativt hög.

## Dubblerad ränta

Efter kraftiga sänkningar av räntan under såväl 2008 som 2009, har Riksbanken åter höjt reporäntan i flera steg till 1,5 procent (februari 2011). I takt med att konjunkturen stärks ökar också inflationstrycket. Det medför att Riksbanken räknar med att höja räntan i snabbare takt än tidigare prognostiserat – räntan kommer mer än dubblas till slutet av 2014. Eftersom ökningen sker från låga nivåer, kommer räntan att förbli ganska låg ännu ett tag till.

Hushållen bedöms fortfarande vara väl rustade för höjningen, med tanke på att sparandet är högt ur ett historiskt perspektiv. Men det motverkas av skuld-

sättningsgraden som är den högsta någonsin. Räntehöjningarna kan bidra till att hushållens upplåning utvecklas i lugnare takt. Den förväntade höjningen av räntan blir en viktig faktor för tillväxten i ekonomin, då hushållens utrymme för konsumtion påverkas.

## Högt stämningläge

Hushållen och näringslivet ser positivt på framtiden. Konjunkturinstitutets Barometerindikator – som sammanfattar läget i svensk ekonomi – låg i januari 2011 i nivå med toppnoteringarna under hösten 2010. För den som fått behålla jobbet har krisen inneburit ökade disponibla inkomster. Det beror på långvarigt låga räntor i kombination med sänkningar av skatten. Alla sektorer inom näringslivet har utvecklats positivt, men det är främst tillverkningsindustrin samt bygg- och anläggningsverksamhet som bidragit till ökningen.

Längre fram i redovisningen under respektive affärsområde redovisas synen på omvärlden och marknaden närmare.

## Prognos för bostadsbyggandet

Antal påbörjade bostäder	2010	2011	2012
Nybyggnad			
Flerbostadshus	16 700	20 000	21 000
– Bostadsrätt	8 400	11 200	12 500
– Hyresrätt	8 100	8 500	8 000
– Äganderätt	200	300	500
Småhus	8 000	9 000	10 000
<b>Totalt nybyggnad</b>	<b>24 700</b>	<b>29 000</b>	<b>31 000</b>
Nettotillskott genom ombyggnad	1 800	2 000	1 500
– Bostadsrätt	500	600	400
– Hyresrätt	1 300	1 400	1 100
<b>Totalt påbörjade bostäder</b>	<b>26 500</b>	<b>31 000</b>	<b>32 500</b>

Källa: Boverket, mars 2011

## HSB och de främsta konkurrenterna

Antal påbörjade bostäder i Sverige

Bolag	2008	2009	2010
JM	1 570	1 791	2 834
Peab	1 496	910	2 113
Skanska	1 216	518	1 681
NCC	202	334	1 089
HSB	648	325	1 010
Riksbyggen	400	406	679



**Brf Fyrisvallen** har ett av Uppsalas bästa lägen. I utkanten av stadskärnan, med gröna promenadstråk och Fyrisån vid husknuten har HSB byggt 102 lägenheter. Området är en naturlig utvidgning i lugna, inbodda kvarter med välbevarade 40-talsfastigheter och villaträdgårdar.

# HÅLLBAR AFFÄRSUTVECKLING

För HSB handlar hållbarhet om två frågor: Hur ska HSB-organisationen som sådan förbättras? Och hur kan HSB bidra till en hållbar omvärld? Det omfattar såväl ett ekonomiskt, ekologiskt som socialt ansvar. Hållbarhetsarbetet, som genomsyrar hela organisationen, ska alltid syfta till att skapa ett ännu bättre HSB för medlemmarna.

HSB ProjektPartners arbete för ökad hållbarhet inom bygg- och bostadssektorn tar sig många uttryck: Användningen av skadliga produkter och material ska minimeras. Byggavfall måste tas omhand på ett säkert sätt. Den framtida driften av bostäderna ska leva upp till HSBs högt ställda klimat- och miljömål. 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.

## Övergripande mål

Sedan 2006 ingår HSB ProjektPartner i den arbetsgrupp som HSB Riksförbund har skapat för att driva HSBs hållbarhetsarbete. Som utgångspunkt för arbetet har HSB ProjektPartner ställt upp följande 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.
- Byggarubedömningen ska användas i samtliga projekt där HSB ProjektPartner medverkar. Den är nu inskriven i HSBs byggmallar. Byggarubedömningen är ett databaserat verktyg för miljö- och energivärdering av byggarvaror.

” 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. ”

Under 2010 nåddes målet att samtlig personal ska ha genomgått grundläggande miljöutbildning.

## Ledningssystem på gång

HSB ProjektPartner delar kompetens i hållbarhetsfrågor med HSB Riksförbund. De gemensamma resurserna består av såväl egna medarbetare som externa specialister. Allt miljöarbete sker i samverkan med HSB-föreningarnas miljösamordnare.

Under 2010 har HSB ProjektPartner påbörjat ett strukturerat miljöarbete med målsättningen att certifiera företaget enligt miljöledningstandarden ISO 14001 under första halvåret 2011. Bolaget arbetar även i övrigt med utveckling inom kvalitetsområdet.

## Klimatavtalet löper på

HSB har kommit överens om att upprätta HSB Klimatavtal för att sänka organisationens totala utsläpp av växthusgaser. HSB Riksförbund, varje regional HSB-förening och HSB-bolag kan ansluta sig till avtalet. Den som ansluter sig ska självständigt till år 2023 minska sina utsläpp av växthusgaser – mätta som koldioxidequivaler – med 50 procent jämfört med 2008 års nivåer.

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

HSB ProjektPartner har skrivit under avtalet och förbundit sig att halvera energianvändningen vid nyproduktion fram till år 2023. Delmål på vägen dit är minskningar på:

- 20 procent till år 2012
- 30 procent till år 2016
- 40 procent till år 2020

Uppföljningen av HSB ProjektPartners energianvändning sker i samband med den rapport som ska lämnas till Boverket när fastigheten har varit i drift i 24 månader. De första husen med detta krav kommer att rapportera vid årsskiftet 2011/2012. De hus som produceras i dag projekteras för en energianvändning som ligger mellan 45 och 80 kWh/m<sup>2</sup> år – betydligt lägre än vad normen anger.

## FAKTA – Koldioxidequivaler

Med koldioxidequivaler menas mängden av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan.



**Hökåsen, Västerås.** Med hållbarhet i fokus har HSB uppfört 10 radhus som stod klara i slutet av 2010. Tre längor radhus bildar ett gemensamt, skyddat gårdsrum med sittbänkar, lekplats och grönska.

#### **Koll på resor och leverantörer**

HSB ProjektPartner använder en webbaserad reseportal för bokning av medarbetarnas tjänsteresor. Portalen ger – förutom kostnadsbesparingar – löpande kvalitetssäkrad miljöstatistik över tjänsteresor.

Affärsområdet Inköp genomför alltid en leverantörsbedömning, som bland annat omfattar leverantörens hållbarhetsarbete, i samband med att ramavtal tecknas. Läs mer om den på sidan 30.

#### **Lobbying, intressentdialog och samhällsansvar**

I samarbete med HSB Riksförbund för HSB ProjektPartner 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.

#### **Klimatfrågan i fokus**

Under 2010 har HSB fortsatt att driva klimatfrågorna inom boendet. Det har

skett genom dels opinionsbildning, dels uppvaktning av riksdagspartierna och regeringen kring det egna förslaget om ett KLOT-program (Klimat- och tillgänglighetsstimulanser).

Samtidigt har HSB verkat för att hela organisationen tar ett ansvar för att minska koldioxidutsläppen och energianvändningen. Under hösten genomfördes därför projektet HSB Klimattåget. Syftet var att opinionsbilda bland HSBs bostadsrättsföreningar om att göra egna klimatåtgärder och att uppmärksamma omvärlden på HSBs

satsningar. Läs mer om HSB Klimat-tåget på sidan 15.

### Träffar med lokalpolitiker

Förutsättningarna för bostadsbyggnade har tagits upp vid ett antal politikerträffar i gemensam regi av HSB Riksförbund och HSB ProjektPartner. Då har det framför allt pekats på olika hinder i regelverk och planprocesser.

Inför valet genomfördes ett antal bostadspolitiska aktiviteter på några orter i landet i samarbete mellan HSB Riksförbund och den lokala HSB-föreningen. Vid dessa möten fick HSB möjlighet att rikta både centrala och lokala krav till de politiker som deltog i debattpaneler eller torgmöten.

### Bosparare tycker till

Under januari 2010 genomförde HSB en stor undersökning bland 1 250 bosparare över hela landet för att ta reda på vad de tycker om bosparandet, sparformerna, villkoren och kommunikationen.

En klar majoritet av dessa – över 60 procent – bosparar för att få förtur eller spara pengar till en nyproducerad HSB-lägenhet. Andra intressanta siffror är:

- 39 procent är nöjda eller mycket nöjda med sitt bosparande som helhet
- 42 procent tror att de kommer att byta bostad inom ett till tre år
- 68 procent tycker att bosparmedlen i framtiden ska vara en finansieringskälla för HSBs nyproduktion

Undersökningen bland bospararna är tänkt att vara ett återkommande verktyg i arbetet med att följa deras attityder till bosparandet.

### Hållbarhetschecklista HSB ProjektPartner

	2008	2009	2010
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	Ja
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	Ja
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	Ja	Ja
Finns analys av affärspåverkan?	Ja	Ja	Ja
Princip för styrelseersättning?	Ja	Ja	Ja
Har analys av samhälls-/miljöpåverkan genomförts?	Nej	Nej	Ja
Genomförs årligen en medarbetarundersökning?	Ja	Ja	Ja
Har det under året skett några miljörelaterade olyckor	Nej	Nej	Nej

### Dialog med samarbetspartners

Kraften i att företräda hela 500 000 medlemmar och nästan 4 000 bostadsrättsföreningar skapar rejäl styrka – en styrka som HSB använder med ansvar. Över 100 stora partners och leverantörer är knutna till HSBs gemensamma inköpsfunktion, som ständigt arbetar för att utveckla och förbättra för alla inblandade parter.

En välutvecklad relation med leverantörer och partners är central i och med att många av HSBs kvaliteter uppstår just i samverkan med andra. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det förstås också viktigt att samarbeta med företag och organisationer som motsvarar HSBs egna krav.

### Internationell solidaritet

Från 2011 kommer 1 000 kronor av projektresultatet för varje färdigställd lägenhet skänkas till Kooperationens biståndsorgan Kooperation Utan Gränser.



## KLIMATTÅGET – ATT GÅ FRÅN ORD TILL HANDLING

HSB har varit ute på stor turné. Mellan den 25 september och 16 oktober 2010 tuffade HSB Klimattåget fram genom Sverige. Syftet var att lyfta bostadssektorns ofta bortglömda klimatpåverkan, men också för att visa på konkreta åtgärder som kan göra fastigheter och lägenheter mer energieffektiva.



**EMMA SARIN,  
PROJEKTLEDARE FÖR  
HSB KLIMATTÅGET,**  
svarar på några  
frågor:

### Varför gav sig HSB ut på rälsen med Klimattåget under hösten?

– Bostadssektorn står för hela 35 procent av Sveriges energianvändning, men det pratas väldigt tyst om det. Många sysslar med klimatfrågan, men HSB satsar på klimatsvaret. Vi vill öka medvetenheten och visa på konkreta sätt att minska boendets klimatpåverkan.

### Vilket bemötande fick Klimattåget under sina 22 stopp?

– Jättebra. Totalt kom det 17 000 besökare. Det var inte bara HSB-folk, utan även andra från bostadsrättsföreningar, fastighetsägare och studenter. Många stannade i flera timmar. Genomslaget i media blev också över förväntan: över 80 olika inslag i tidningar, radio och tv, där de tog upp fakta från Klimattåget. På så sätt nådde vi en ännu större publik.

### Vad var besökarna mest nyfikna på?

– Styrelserna i bostadsrättsföreningarna – som var en viktig målgrupp – var intresserade av exempelvis individuell

mätning av varmvatten, el och värme, energieffektiv uppvärmning, vindkraft och energisnål belysning.

### Hur ser ditt bästa resminne ut från Klimattåget?

– Det var så kul att träffa alla HSBare. De var så taggade och positiva, och gjorde ett kanonjobb! Varje dag slog vi upp portarna i en ny stad. Då hjälpte den lokala HSB-föreningen till med sin personal, som hade fixat eget material på perrongen och skött all lokal marknadsföring. Alla föreningar gjorde det utifrån sina lokala förutsättningar, men ändå gav det ett enhetligt intryck under hela resan.

Läs mer: [www.hsbklimattaget.se](http://www.hsbklimattaget.se)



- Luleå 25/9
- Umeå 26/9
- Sundsvall 27/9
- Gävle 28/9
- Västerås 29/9
- Karlstad 30/9
- Borås 1/10
- Uddevalla 2/10
- Skövde 3/10
- Göteborg 4/10
- Landskrona 5/10
- Eslöv 6/10
- Malmö 7/10
- Kalmar 8/10
- Växjö 9/10
- Linköping 10/10
- Norrköping 11/10
- Eskilstuna 12/10
- Södertälje 13/10
- Jakobsberg 14/10
- Tumba 15/10
- Stockholm C 16/10

Ombord på det populära tåget fanns en stor energiutställning, det hölls intressanta kostnadsfria seminarier. HSBs egna energiexperter var med hela tiden och föreläste, gav råd och svarade på frågor.

## BRF ÖJERSJÖ – MÅNGA VILL BO I HSBs FÖRSTA PASSIVHUS

Strax utanför Göteborg, i Partille, står sedan slutet av 2010 HSBs första passivhus färdiga. Det är Brf Öjersjö som omfattar 8 radhus- och 20 bostadsrättslägenheter. Där kombineras svenskt idylliskt lantliv med modern bekvämlighet och sunt miljötänk.

Passivhus är extremt energieffektiva hus, som är välisolerade och värms upp bland annat av vanlig kroppsvärme. Ett koncept som HSB kommer att satsa ännu mer på framöver.



**LENA JOSGÅRD,**  
**PROJEKTCHEF PÅ**  
**HSB GÖTEBORG,** har  
ansvarat för bygget  
av Brf Öjersjö:

### Hur känns det nu när Brf Öjersjö står färdigt och folk börjar flytta in?

– Det är fantastiskt roligt att så många är intresserade av klimatsmart boende, det har klart överträffat våra förväntningar.

### Vilka är de främsta orsakerna till det stora intresset?

– Läget och den idylliska miljön väger tyngst. Den småskaliga bebyggelsen är inspirerad av gamla ladugårdar och

passar väl in där. Du bor på landet, men har ändå nära till staden. Att det är ett miljöanpassat boende är också en anledning, men inte den främsta.

### Vilka reaktioner har ni på HSB fått från de nyinflyttade?

– Oerhört positiva. De trivs i området och tycker att det är tryggt och bekvämt att bo i bostadsrätt. Dessutom gillar de designen och miljöprofilen.



I en grön och rofylld omgivning strax utanför Göteborg ligger HSBs första passivhusprojekt. Klimatsmarta Brf Öjersjö i Partille består av 8 radhus och 20 bostadsrättslägenheter med inspiration från äldre lantlig bymiljö. Önskan om en hållbar livsstil, gemenskap och delaktighet gjorde att passivhusen snabbt såldes, en del redan innan byggstart. Inflyttning påbörjades under senhösten 2010.

### Vad har varit det mest utmanande i det här byggprojektet?

– Det har varit ett extra starkt fokus på byggtekniken, då det är A och O att passivhus fungerar optimalt och är välisolerade. Annars är det inga större skillnader mot att bygga traditionellt.

### Det radas upp en hel del fördelar med passivhus. Finns det några nackdelar?

– Det blir mörkare inomhus med de djupa fönsternischerna. Alla ljud inne i lägenheten hörs också mer på grund av att det är så bra isolerat. Har du varit borta en längre tid kan det också kännas kallt. Och under sommaren behövs

solavskärmning och vädring för att hålla värmen ute. Det finns lösningar på det här, som kan vändas till fördelar.

### Vilka lärdomar kommer ni på HSB ta med er från Brf Öjersjö till andra byggprojekt?

– Vi har fått självförtroende och erfarenhet av att bygga energieffektivt – ett boende som vi nu också förstått att marknaden efterfrågar. För att kunna konkurrera med äganderätten måste småhusbebyggelse i bostadsrättsform vara yteffektiv och förvaltas gemensamt. Det har vi lyckats riktigt bra med just i Öjersjö!

### FAKTA – Passivhusets fördelar

- Fönster med låga u-värden ger bättre isolering
- Tjockare isolering ger tystare hus
- Tätare väggkonstruktioner minimerar värmeläckage
- Värmeåtervinning i ventilationssystem
- Låga driftskostnader
- Renare inomhusluft ger mindre dammsugning
- Inga radiatorer
- Positivt för miljön

**PETER EJVEGÅRD, ARKITEKT**, som nyss flyttat in med fru och två småbarn i Brf Öjersjö:

### Varför blev det just till Brf Öjersjö som du valde att flytta med familjen?

– Det var framför allt läget, närheten till Göteborg och Delsjöns naturreservat. Vi tycker mycket om arkitekturen. Det känns även tryggt att köpa något från HSB.

### Du är själv arkitekt, vad anser du om arkitekturen och planlösningarna?

– Utformningen på husen anspelar på ladugårdar och gårdsbildningarna mellan husen gör att det blir mysigt. Planlösningen för vår lägenhet är också supereffektiv. Att det är passivhus känns spännande. Som arkitekt får jag på så sätt egna erfarenheter av att bo i det som är framkanten av svenskt byggande.

### Vilken är den största skillnaden mellan att bo i ett passivhus jämfört med ett "vanligt" hus?

– Största skillnaden är att värme och el



Familjen Ejvegård har nyss flyttat in i Brf Öjersjö. De extremt energieffektiva husen är välisolerade och värms upp bland annat av vanlig kroppsvärme.

nu går på vår egen räkning. Därmed blir användningen väldigt synlig och något som vi direkt kan påverka. Min fru tycker att ovanligt lite ljud kommer utifrån. Däremot stör jag mig lite på fläktljudet, som kommer från aggregaten som blåser in varmluft i rummen.

### Hur har den första tiden varit i Brf Öjersjö?

– Vi har fått ett utmärkt bemötande från HSB, vilket gjort inflyttningen mycket smidig. God information, folk har funnits på plats och har något inte fungerat har det snabbt åtgärdats.

# VÅRA MEDARBETARE ÄR NYCKELN TILL VÅR FRAMGÅNG

HSB ProjektPartner strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som får individen att växa. Genom individuella mål kopplade till affärsplanen uppmuntras en kultur baserad på ständiga förbättringar och ett brett engagemang. Undersökningar visar att HSB ProjektPartner får goda omdömen av medarbetarna.

HSB ProjektPartner erbjuder sina medarbetare en arbetsmiljö där de kontinuerligt kan utvecklas och stimuleras att prestera sitt bästa. Målet är att vara en attraktiv arbetsgivare som tar tillvara på var och ens styrkor, ambitioner och får individen att växa.

## Organisation i förändring

HSB ProjektPartner har under 2010 överlätit verksamheten inom enheten för produktion i Göteborg, till den regionala HSB-föreningen. Det har medfört att tio medarbetare där har fått sluta. Under året har även några pensionsavgångar skett. Vid årets slut hade därför HSB ProjektPartner 50 (63) medarbetare.

## Tydliga mål skapar delaktighet

Ambitionen för HSB ProjektPartner är att i största möjliga mån behålla och utveckla den enskilde medarbetarens kompetens. I gengäld förväntas medarbetarna ta ett betydande ansvar för hela verksamhetens utveckling, det egna arbetet och den egna utvecklingen.

För att hjälpa till att stärka medarbetarnas åtagande sätts tydliga individuella mål som är kopplade till HSB ProjektPartners affärsplan. I detta arbete är den strukturerade, kontinuerliga dialogen mellan chef och medarbetare en plattform för att:

- planera individuella mål
- stödja medarbetaren i sin utveckling
- följa upp arbetsinsatsen
- tydliggöra hur den egna prestationen bidrar till verksamhetens resultat

Det är ett effektivt arbetssätt för att se till att HSB ProjektPartners långsiktiga mål nås, samtidigt som det skapar en kultur baserad på ständiga förbättringar och brett engagemang. Medarbetarna får därigenom ökade möjligheter att påverka den egna löneutvecklingen med utgångspunkt i uppnådda arbetsresultat.

Med hjälp av verktygen inom strategisk kompetensförsörjning kan ledningen identifiera risker, planera för åtgärder vid förändringar av organisationen och genomföra målinriktade satsningar på kompetensutveckling.

## Bra betyg från medarbetarna

Regelbundet gör HSB ProjektPartner medarbetarundersökningar för att dels fånga upp vad medarbetarna tycker om arbetssituationen, dels för att få in synpunkter på vad som behöver förbättras. Dessa ligger sedan till grund för satsningar inom området.

Undersökningen för 2010 visar på ett förbättrat resultat inom huvudområdena organisation och ledarskap. Medarbetarna tycker i högre grad än tidigare att företaget kännetecknas av tydliga ansvarsområden, flexibilitet och att beslut fattas nära verksamheten. Den visar också att HSB ProjektPartner i stor utsträckning lever upp till medarbetarnas förväntningar och önskemål. I jämförelse med andra företag, som också använder denna undersökning, får HSB ProjektPartner ett mycket bra resultat. Särskilt goda omdömen får områdena trivsel och relationer.

## Jämställdhet och mångfald är ledord

HSB ProjektPartners mål är att aktivt verka för jämställdhet och ökad mångfald i verksamheten. Alla medarbetare har samma möjligheter att utvecklas och göra karriär – oavsett kön, etniskt ursprung, ålder, sexuell läggning eller religion. Där spelar det målstyrda arbetssättet, med större delaktighet och inflytande i såväl verksamhetsplanering som individuell målplanering, en betydande roll. Det ger ett objektivt underlag att utgå från i dialogen mellan chef och medarbetare.

HSB ProjektPartner har ett långsiktigt mål om att uppnå en jämn könsfördelning – även vad gäller ledande positioner. Under 2010 var 46 procent kvinnor inom företaget och 37,5 procent av ledningen bestod av kvinnor.

Vid nyrekrytering och internrekrytering tas särskilt hänsyn till en ökad jämställdhet och kulturell mångfald.

När det gäller diskriminering och trakasserier gäller nolltolerans. Inga sådana ärenden har heller rapporterats under 2010.

Föräldralediga har en löneutfyllnad i upp till sex månader och omfattas av den årliga lönerevisionen.

## MEDARBETAREN HAR ORDET

Jessica Christofferson, har gjort karriär inom HSB ProjektPartner. Hon började som inhyrd VD-assistent för bara några år sedan. I dag är hon redan projektekonom.

– Jag kom snabbt in i gemenskapen på HSB och har stortrivts från första dagen. Här finns kollegor i alla åldrar och möjligheterna att utvecklas är stora. Det är något som jag uppskattar. Från arbetet som VD-assistent har jag nu tagit mig ytterligare ett steg uppåt till projektekonom. Jag arbetar då nästan enbart med nyproduktion, gör ekonomiska kalkyler och räknar på nybyggnation i samarbete med HSB-föreningarna.

– Bostäder kommer alltid att behövas och det är kul att vara en del av något som konkret rör människors behov. Det är ett spännande jobb. Tänk dig att det jag nyss kalkylerat för, snart är ett färdigt projekt – att se siffror bli till hus!



### Satsning på hälsa skapar lönsamhet

HSB ProjektPartner vill att medarbetarna ska må bra och ha en god balans mellan arbete och privatliv. För att klara detta erbjuder företaget en rad olika lösningar:

– *Anpassad arbetstid.* Arbetstidsförkortning och flextid ger medarbetaren möjlighet att lägga upp sitt arbete för att på bästa sätt kombinera arbete med familjeliv.

– *Förebyggande friskvård.* Friskvård i preventivt syfte är det viktigaste verktyget för att minska sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador. För att höja medarbetarnas motivation att använda de möjligheter som erbjuds, såsom årligt friskvårdsbidrag och massage på

arbetstid, gäller det att öka deras kunskaper om vägen till god hälsa. Alla medarbetare har även en privat sjukvårdsförsäkring med ett brett utbud av tjänster inom både offentlig och privat sjukvård.

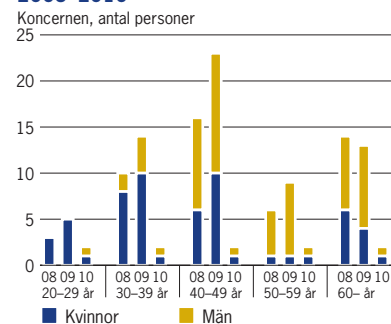
– *Hälsokoll.* Via den återkommande hälsoundersökningen kan medarbetarna följa upp sin hälsostatus. I en övergripande hälsoanalys identifieras också förbättringar av arbetsmiljön och prioriteringar inom friskvården.

– *God arbetsmiljö.* Medarbetarna ska ha en arbetsmiljö där de mår och presterar bra – en av grundförutsättningarna för nöjda kunder och god utveckling av verksamheten.

Anställda koncernen	2009	2010
Medeltal anställda	63	49
Personalomsättning	6,3	10,4 <sup>1</sup>
Könsfördelning, %, kvinnor/män	45/55	46/56

<sup>1</sup> Exklusive personalövergång som skett till HSB Göteborg.

### ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING ANSTÄLLDA HSB PROJEKTPARTNER, 2008–2010



# AFFÄRSOMRÅDE PRODUKTION

HSBs viktigaste uppgift är att bygga bra och prisvärda bostäder till medlemmarna och sedan erbjuda en professionell och trygg förvaltning. HSB ProjektPartner och Affärsområde Produktion stödjer de regionala HSB-föreningarna i arbetet med att bygga dessa bostäder genom att tillföra kapital och kompetens i gemensamma projekt. Särskild omsorg läggs ned på att säkerställa att bostäderna blir hållbara på sikt.

## Stora prisökningar de senaste åren – men ingen bubbla

Under 2010 fortsatte återhämtningen efter 2008 års globala finanskris, vilken ledde till att den svenska bostadsmarknaden närmast gick i baklås. Många köpare valde under hösten 2008 att avvakta med bostadsaffären, då osäkerheten var stor om bostädernas värde och den framtida prisutvecklingen. Detta ledde bland annat till mer än 100 avhopp från träffade förhandsavtal om HSB-bostadsrätt. Köparna började dock med stöd av sänkta räntor komma tillbaka redan i februari 2009, med effekt att villa- och bostadsrättspriserna steg med hela 11 respektive 20 procent under året. Under 2010 har utvecklingen, stödd av fortsatt låga rän-

tor, fortsatt med en ytterligare prisuppgång på 3 respektive 7 procent.

De senaste årens prisuppgång är en del i en längre trend, där de svenska villapriserna stigit realt med 133 procent mellan 1997 och 2009. Utvecklingen har fått bedömare att spekulera i att det byggts upp en bostadsbubbla, som kommer leda till ett nära förestående prisfall på upp till 20 procent. Man verkar i stor utsträckning grunda sin åsikt på att sådana prisfall skett i andra länder, som haft motsvarande prisutveckling. Andra bedömare påpekar att de prisfall som åsyftas oftast föregåtts av en extremt hög nyproduktion. Exempelvis färdigställdes hela 14 bostäder per tusen invånare och år i Spanien åren före krisen, samtidigt som färre

än 4 bostäder per tusen invånare färdigställdes i Sverige.

Vår bedömning är att det i Sverige finns en stark underliggande efterfrågan, vilket lett till akut bostadsbrist på många håll. En efterfrågan som i första hand drivs av ökade disponibla inkomster, en växande befolkning och inflyttningen till storstadsregionerna. Det råder också stor brist på moderna bostäder på många håll, som en följd av låg produktion under lång tid. De senaste fem åren har i genomsnitt endast cirka 28 000 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

## 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	2009	2010
Nettoomsättning, mkr	527,9	700,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	-11,1	78,7
Vinstmarginal, %	-2,1	7,5
Medelantal anställda	34	20
Antal påbörjade bostäder	208	696
<i>Inklusive HSB Bostad AB och HSB Boprojekt Väst AB.</i>		

Antal påbörjade bostäder	2009	2010
- i partnerskap med enskilda HSB-föreningar	208	696
- även inklusive HSB Bostad	208	833
- sammanlagt tillsammans med HSB i övrigt	325	1 010

en fortsatt minskning av bostadskapitalet. Vår slutsats är att de senaste årens prisuppgång i allt väsentligt är en följd av den brist på moderna bostäder som beror på den låga bostadsproduktionen och att det därför inte finns skäl att förvänta sig någon större nedgång i priserna på bostäder.

### Ökad skuldsättning möts med höjda räntor och bolånetak

Den kraftiga prisutvecklingen de senaste åren har också lett till att skuldsättningen ökat. Hushållens skulder som andel av disponibel inkomst, den skuldkvoten, har således ökat från 100 procent 1997 till 170 procent 2009. Bland annat har Riksbanken och Finansinspektionen uttryckt oro för att utvecklingen inte är hållbar på sikt. Man menar att många hushåll kan få problem att klara sina betalningar när räntan återgått till en mer normal nivå eller i vart fall att hushållet tvingas dra in på annan konsumtion vilket skulle få negativa konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen. Ett större pris-



” Eftersom vi valde att behålla våra resurser under finanskrisen, kunde vi snabbt komma igång när förutsättningarna förbättrats. ”

Torbjörn Wennberg, affärsområdeschef Produktion.

tall skulle dessutom skapa inläsnings-effekter och stora problem för hushåll som behöver sälja sin bostad.

I syfte att motverka fortsatta prisökningar och tillväxt i utlåningen har ett antal åtgärder vidtagits. Riksbanken har höjt sin reporänta med 25 räntepunkter fem gånger under 2010 och första kvartalet 2011 till 1,50 procent. Och Finansinspektionen har från den 1 oktober 2010 infört ett så kallat bolånetak, vilket innebär att lån med säkerhet i bostaden inte får överstiga 85 procent av bostadens värde. Några säkra slutsatser om effekterna av de genomförda åtgärderna på sikt är för tidigt att dra. Dock vittnar mäklare om att förstagångsköparna försvunnit från visningarna, vilket innebär att den grupp som haft svårast att lösa sitt boende fått det ännu svårare. Utöver de nämnda åtgärderna diskute-

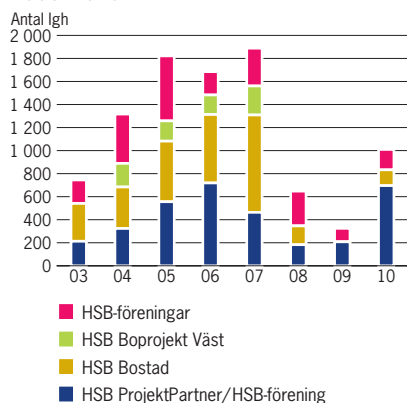
ras ytterligare åtgärder, bland annat krav på obligatorisk amortering av bostadskrediter och minskade ränteavdrag.

### Ökad produktion 2010

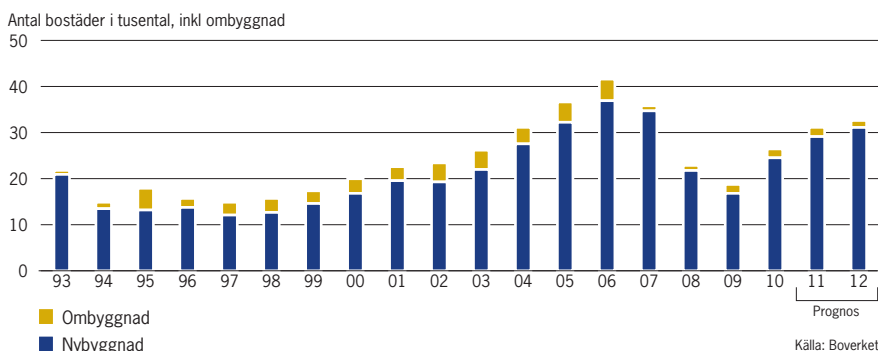
Under 2010 påbörjades i Sverige sammanlagt 26 500 nya bostäder, inklusive nettotillskott genom ombyggnad, att jämföra med föregående år då 18 500 bostäder byggstartades. Påbörjandet motsvarar alltså i stort sett hälften av de 50 000 lägenheter som bedöms motsvara behovet.

För HSBs del tredubblades antalet byggstartar i förhållande till föregående år. Detta kunde ske bland annat genom att HSB ProjektPartner kom igång snabbt efter finanskrisen, då bolaget valde att behålla sina resurser och därmed kunde göra ett stort antal projekt klara för byggstart.

### ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I HSB, 2003-2010



### PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE, 1993-2012





Byggandet tog fart ordentligt under 2010. Här inspekterar HSBs projektledare Elin Johansson och Rikard Billkär uppförandet av projektet Rosenkällan i Linköping.

### HSBs byggande under 2010

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar 696 lägenheter, vilket är mer än tre gånger så många som föregående år då 208 lägenheter byggstartades. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 137 lägenheter, efter att 2009 inte ha påbörjat några lägenheter alls. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 177 (117) lägenheter kan det sammanlagda antalet lägenheter 2010 summeras till 1 010 (325). 777 (148) eller 77 procent var bostadsrätter i flerbostadshus, 104 (36) äganderätter och 129 (141) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 82 (64) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 92 (82) procent av bostadsrättsproduktionen.

### Fortsatt god försäljning under 2010

Den höga takt i försäljningen av HSB-lägenheter som i februari 2009 avlöste stiltjen under hösten 2008 har fortsatt under 2010.

HSB ProjektPartner sålde under året sammanlagt 457 (457) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2010 fanns hos HSB ProjektPartner 17 (22) oplacerade färdigställda lägenheter och 165 (106) osålda lägenheter i den pågående produktionen, totalt 182 (128).

Under samma tid sålde HSB Bostad 192 (374) lägenheter och före detta HSB Boprojekt Väst 63 (65) lägenheter.

### Högre bygg- och boendekostnader

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade 2010 med hela 26 procent i förhållande till föregående år, från 24 800 kr/m<sup>2</sup> 2009 till 31 300 år 2010. Då kostnaden dessförinnan minskat med 14 procent två år i rad, innebär ökningen i stort en återgång till den nivå som gällde 2007. Ökningen beror i huvudsak på att en större andel av bostäderna var belägna inom storstadsregionerna samt att en lägre andel var hyresrätter. En fortsatt

strävan finns att generellt minska byggkostnaderna, i första hand genom en utveckling av produktionsprocessen.

Den genomsnittliga insats- och årsavgiftsnivån ökade samtidigt i förhållande till föregående år med 10 respektive 9 procent, från 23 000 kr/m<sup>2</sup> till 25 300 respektive från 562 kr/m<sup>2</sup> till 614.

### De framtida produktionsförutsättningarna

Som ovan konstaterats är efterfrågan på nya bostäder stark, framförallt som en följd av den under lång tid låga produktionen av nya bostäder. Detta gäller särskilt i expansiva regioner som storstäder och områden kring universitet och högskolor. Förutsättningarna för produktionen av nya bostäder är alltså i grunden goda. Men det finns orosmoln.

Vår bedömning har varit att risken för stora prisfall varit liten, beroende på den starka underliggande efterfrågan. Men vi ser nu en risk för att alltför kraftiga åtgärder som syftar till att begränsa prisökningen på bostäder,



åtminstone i det korta perspektivet kan komma att skapa osäkerhet och pressa ned priserna. I ett sådant scenario kan vi förvänta oss sämre produktionsförutsättningar och kortsiktigt åter en minskad produktion. På något års sikt bör dock den underliggande starka efterfrågan som drivs av bristen på moderna bostäder, ökade inkomster, fortsatt urbanisering och fortsatt befolkningsökning, ha slagit igenom och förutsättningarna för produktion av nya bostäder åter vara goda. När det gäller hantering av kapitalbehov och risker, se sidan 28.

Möjligheten att bygga ägarlägenheter, som infördes 2009 och som hittills bara har resulterat i några enstaka projekt, kommer sannolikt ha en mindre 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 producenter och 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.

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. Läs mer om HSBs ambitioner att skapa ett hållbart boende på sidan 12 samt om bolagets utvecklingsverksamhet i övrigt på sidan 24.

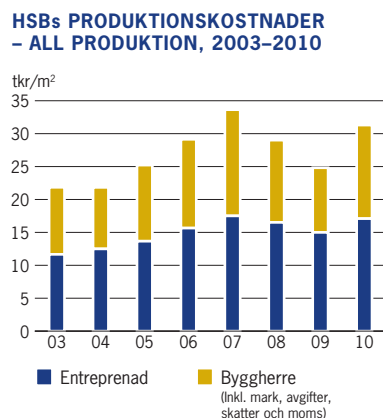
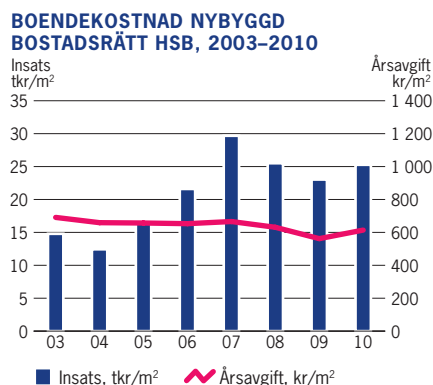
En grundläggande förutsättning i byggprocessen är tillgången till mark där människor vill bo. Här har konkurrensen varit mycket hård och kommer sannolikt på sikt skärpas ytterligare i takt med att tillgången sjunker och läget får allt större betydelse för valet av bostad. På sidan 26 redovisas HSB ProjektPartners projektportfölj närmare.

### 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 HSBs totala marknadsandel sjunkit till mellan 2 och 7 procent de senaste åren. För bostadsrätt är siffran 4 och 18 procent.

HSBs mål är att under tiden fram till och med 2015 svara för minst 15 procent av bostadsrättsproduktionen och 7 procent av den sammanlagda produktionen. Totalt för HSB beräknas detta under 2011 och 2012 innebära omkring 1 600 respektive 1 900 startade bostäder. HSB ProjektPartners mål för 2011 och 2012 är att svara för 900 respektive 1 100 av dessa.



**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 genom gemensamt ägda handelsbolag eller preciserad i treåriga ramavtal sker idag med 18 HSB-föreningar. 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 samarbe-

tar 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.

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

**Utvecklingsnätverk**

Utvecklingsnätverket Nyproduktion startade våren 2010 inom ramen för Riksgemensam Utveckling och drivs och finansieras av HSB ProjektPartner. Nätverket startades för att driva utvecklingsfrågor i samverkan mellan föreningarna och de producerande bolagen. Deltagarna i nätverket träffas flera gånger per år och utbyter goda exempel och erfarenheter samt tar fram idéer till utvecklingsprojekt. Uppdraget är att ta fram, prioritera och genomföra utvecklingsprojekt.

Målet med nätverkets arbete är

att utveckla det goda boendet genom produkter och tjänster som gör HSBs nyproducerade bostäder konkurrenskraftiga, tidsenliga och attraktiva på marknaden. HSB ska ligga i framkant eller i fas med utveckling och trender i omvärlden så att rätt produkter utvecklas. Utvecklingen ska också verka varumärkesstärkande för HSB.

Under 2010 har nätverket haft tre möten under vilka man arbetat fram och prioriterat följande utvecklingsprojekt:

- Gemensam process nyproduktion
- Bostäder för en yngre målgrupp
- Miljöklassad Byggnad silver som standard i HSB
- Lågenergihus

**NYPRODUKTIONSUTVECKLING**

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

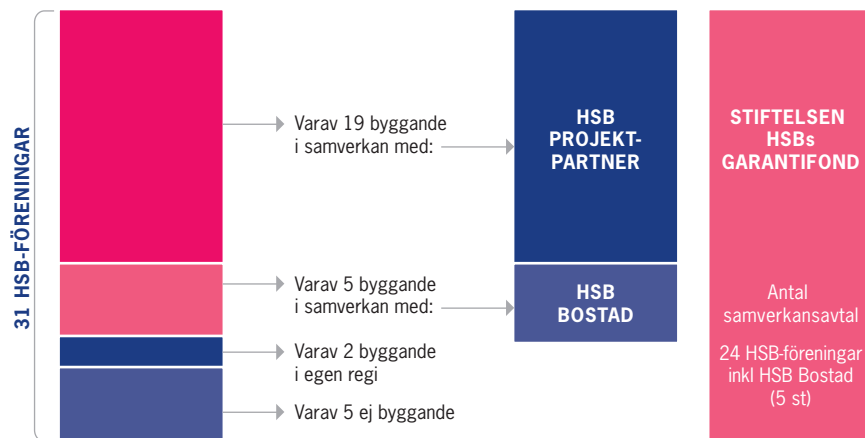
**Entreprenad med sikte på noll fel** med hjälp av byggmallar och processer som löpande ses över.

**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 byggkostnader. Konceptet bygger på flexibilitet för att passa olika typer av lägen, storlekar och byggvolym.



# MARKNADSFÖRING OCH FÖRSÄLJNING

Effektiv marknadsföring och försäljning är avgörande i såväl högkonjunktur som lågkonjunktur. HSB ProjektPartner arbetar löpande med att utveckla och förfina sina metoder inom området.

## Tungt vägande marknadsanalys

Inför markköp, projektering och försäljningsstart skaffar HSB ProjektPartner sig en bild av förutsättningarna på marknaden. Det sker med hjälp av marknadsundersökningar, omvärlds- och konkurrentanalyser. Tillsammans med den samverkande HSB-föreningens lokalkännedom ger detta en god bild av om det finns en marknad för det aktuella projektet.

För att avgöra om ett projekt kan säljstarta görs även avstämningar med personer i intressekön. Det ger delaktiga kunder och indikationer på om justeringar behöver göras.

## Nyinflyttade ger förbättringsförslag

Som en del i kvalitetsarbetet har HSB ProjektPartner börjat följa upp samtliga nyproduktionsprojekt genom så kallade Nöjd-kund-undersökningar, NKI. Resultatet ger en ökad kännedom om kunderna och kan användas som underlag för hur kommande etapper och projekt utformas.

Undersökningarna genomförs vid två tillfällen för varje projekt. Uppläggget gör det möjligt att lyfta fram förbättringsområden samt att göra jämförelser med andra aktörer och branschen som helhet.

Resultatet från de första mätningarna som gjordes för Brf Fyrisvallen i Uppsala, Brf Basilikan i Västerås, Brf Robertsvik i Luleå och Brf Grand i Örebro efter inflyttning visar på nöjda kunder, men också på att det finns förbättringspotential. Projekten har en spridning mellan 65 och 75. Genomsnittligt NKI för dessa projekt är 71 av maximalt 100. Det är något högre än 2010 års branschindex som var 69.

## Försäljning och tillval går hand i hand

En säljledare samverkar och stöttar den regionala HSB-föreningen. Varje vecka följs försäljningen upp för att snabbt identifiera behov av extrainsatser.

HSB ProjektPartner arbetar med att utveckla metoder för en effektiv och kundanpassad hantering av tillvalen. Det främjar försäljningen av bostäder och ger nöjda kunder. Bland annat inreds visningslokaler och lägenheter där köparna kan inspireras och få hjälp med sina egna inredningsval av kunnig och engagerad personal.

## Marknadsföring med miljövinkel

Marknadsföringen anpassas efter varje enskilt projekt. HSB ProjektPartner genomför också övergripande marknadsföring av HSBs nyproduktion. Här är exempel på satsningar som gjorts under 2010:

*Annonser i Kupé.* Nationell annonsering med stor räckvidd i SJs tidning Kupé. Nyproduktion från norr till söder fanns representerade på temat "Första klass" och med fokus på miljö.

Projektbroschyr med miljötema. Inför HSB Klimattåget och Centralendagen tog HSB ProjektPartner fram "Första klass".

*Välbesökta visningshelger.* HSB-föreningar över hela landet har visat upp sin nyproduktion. HSB ProjektPartner har varit initiativtagare till satsningen och stöttat med planering och marknadsföring.

*Nyproduktion på mässor.* HSB ProjektPartner har stöttat föreningarna med planering och närvaro under bomässor.

*Centralendagen.* Tillsammans med HSB Bostad och HSB Stockholm hyrde HSB ProjektPartner en stor utställningsyta på Stockholms centralstation och visade upp nyproduktionen.



**Ditt nya hem ett tryggt köp.**  
En guide till den som ska köpa nyproduktion.



**Snabba Cash i varje rum** ger smarta tips för energisparande i vardagen.

# VÄLFYLLD PROJEKTFÖLJ

HSB ProjektPartners projektportfölj innehåller mer än 10 000 bostäder med planerad byggstart 2011–2015.

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 2015 innehåller mer än 10 000 lägenheter.

Cirka 75 procent av lägenheterna kommer produceras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Största byggkommuner är Göteborg med 1 500 lägenheter, Uppsala med 1 000 lägenheter, Luleå med 600 lägenheter, Malmö och Linköping med 500 lägenheter, Sundsvall och Norrköping med 400 lägenheter samt Örebro och Umeå med 300 lägenheter vardera. I övrigt är produktionen väl spridd över stora delar av landet.

HSB Bostad svarar för resterande

25 procent av portföljen med Solna, Stockholm, Nacka och Huddinge 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 ej identifierade projekt.

## Projekt som HSB ProjektPartner påbörjat i samarbete med HSB-föreningar 2010

HSB-förening	Kommun	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
Umeå	Umeå	Egh Sjörådet Et 2	6	
Mitt	Östersund	Brf Förklädet	29	
Uppsala	Uppsala	Egh Ulleråker	10	
Mälardalen	Örebro	Brf Lillåstrand 2	80	
Göta	Halmstad	Brf Flaggskippet	79	
Malmö	Malmö	Brf Akvamarinen	47	
Malmö	Malmö	Kalkbrottet	34	
Malmö	Malmö	Brf Draken	48	
Malmö	Malmö	Brf Draken II	17	
Malmö	Malmö	Brf Fullriggaren	35	
Malmö	Malmö	Fullriggaren	47	
Norra Bohuslän	Uddevalla	Brf Kronolotsen	45	
Östra	Norrköping	Brf Gubben	38	4
Mälardalen	Västerås	Brf Östermalm	50	
Mälardalen	Västerås	Egh Hökåsen	10	1
Malmö	Vellinge	Hököpinge	9	
Södermanland	Nyköping	Brf Forsen	35	6
Dalarna	Borlänge	Brf Anund	14	
Skåne	Lund	Brf Farinet 1	63	2
<b>Summa antal bostäder</b>			<b>696</b>	

## Projekt som HSB Bostad påbörjat 2010

HSB-förening	Kommun	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
Södertörn	Nynäshamn	Brf Hamnklippan	45	
Stockholm	Stockholm	Brf Pepparkvarnen	47	
Stockholm	Stockholm	Brf Pianofabriken	45	
<b>Summa antal bostäder</b>			<b>137</b>	

## Utdrag ur projektportföljen, planerad igångsättning under 2011

HSB-förening	Kommun/ Kommundel	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
<b>HSB ProjektPartner i partnerskap med HSB-förening</b>				
Norr	Luleå	Lulsundsberget	40	
Umeå	Umeå	Lyktan	30	
Mitt	Östersund	Majoren, I5	50	
Gävleborg	Gävle	Kobben	39	
Uppsala	Uppsala	Rosendal	80	
Uppsala	Uppsala	Grånby Backe	50	
Mälardalen	Örebro	Åstaden	15	
Östergötland	Linköping	Folkets Park	25	
Göta	Halmstad	Söderkaj Båttbryggan	54	3
Göteborg	Göteborg	Ångön	103	7
Göteborg	Göteborg	Vitsippan	64	
Nordvästra Götaland	Vänersborg	Vallmon	45	
Nordvästra Götaland	Lilla Edet	Baneret	24	
Skåne	Lund	Örensund	50	
Malmö	Malmö	Kalkbrottet	70	

## HSB Bostad

Arlanda	Sigtuna	Sätuna Torg	44	
Norra Stor-Stockholm	Järfälla	Rönnen	59	
Stockholm	Solna	Järvastaden	90	
Stockholm	Sundbyberg	Klingan	112	5
Stockholm	Stockholm	Åstorp	152	
Stockholm	Stockholm	Sockerkakan	67	
Stockholm	Nacka	Finnboda Hamn	85	
Stockholm	Tyresö	Rödingen	71	
Södertörn	Botkyrka	Östergården	32	
Södertörn	Huddinge	Trångsund	69	
Södertörn	Nynäshamn	Briggen	41	
Södertälje	Södertälje	Sofieberg	38	

1



Västerås, Hökåsen – 10 egna hem

2



Farinet, Lund – 63 lgh

3



Halmstad, Söderkaj Båtbryggan – 54 lgh

4



Norrköping, Gubben – 38 lgh

5



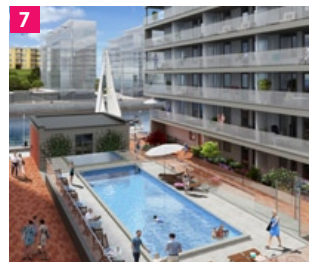
Sundbyberg, Klingan – 112 lgh

6



Nyköping, Forsen – 35 lgh

7



Göteborg, Ängön – 103 lgh

## KAPITALBEHOV OCH RISKER

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

Bostadsbyggandet är idag förknippat med väsentligt 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 oftast driva planprocessen och ta ansvar för eventuell sanering av förorenad mark. Det senare har blivit allt vanligare då mark i lägen med bostadsefterfrågan 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.

Den nyss genomgångna finanskrisen, vilken ledde till minskad efterfrågan på bostäder och en avstannande försäljning, 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 och 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 utvecklade 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 25.

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

## 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 förutsatt 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 iverkliga 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.

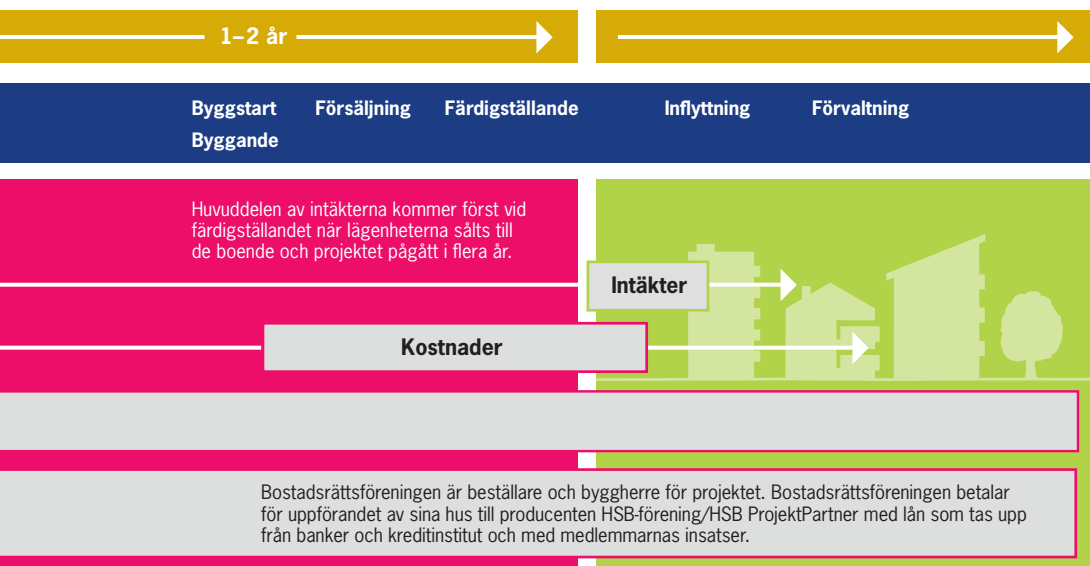
färdigställandet. Om priset på osålda lägenheter sedan skulle behöva sänkas, skriver SHG av motsvarande del av krediten. SHG-Garantin omfattar, efter avdrag för en självrisk som motsvarar fem procent av produktionskostnaden, två tredjedelar av de vid färdigställandet uteblivna insatserna, dock högst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

Då redan gjorda åtaganden för osålda lägenheter tagit SHGs garantikapacitet i anspråk, lämnades inga nya garantier under perioden november

2008 till november 2009. I slutet av 2010 fanns utestående räntefria SHG-lån på 64 (334) miljoner kronor.

### 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

HSB Inköps kundbas är hela HSB-rörelsen med sina 537 000 medlemmar, 350 000 bostäder, 3 900 bostadsrättsföreningar och 31 regionala HSB-föreningar.

## Ökad nytta med fler användare

HSB Inköps ramavtal skapar förutsättningar för stora besparingar när medlemmarna gör sina inköp. Med HSB-rörelsen i ryggen, blir villkoren i avtalen med leverantörerna väldigt förmånliga och spar pengar i alla led. Men användningen kan öka betydligt för att stärka avtalen och öka nyttan ännu mer.

En nyligen genomförd utredning av HSBs inköpsverksamhet visar på en rad möjligheter till förbättringar. Detta arbete har redan påbörjats. En viktig åtgärd är att göra HSB Inköps verksamhet mer känd ute i föreningarna. För att det ska lyckas krävs transparens mellan HSB Inköp och föreningarna. HSB Inköp ska inte heller generera några betydande överskott och överskott som ändå uppstår ska betalas ut till föreningarna som återbäring.

År 2011 kommer ett nytt inköpsråd att bildas för att stödja verksamheten. I och med att HSB Inköp deltar i föreningarnas utvecklingsnätverk kan synpunkter på avtalen snabbt fångas upp och nya avtalsområden förankras. Under året har mycket energi lagts på att ta fram tydliga verksamhetsmål.

## Hållbarhetskrav på leverantörer

HSB Inköp granskar alla leverantörer enligt en särskild leverantörsbedömning. Där kartläggs leverantörens hållbarhetsarbete, kvalitet, ekonomi och miljöpåverkan. Syftet är att stärka relationerna med de stora leverantörerna som lever upp till HSBs krav och undvika sådana som inte gör det – ett sätt att bidra till en positiv samhällsutveckling.



**Popsi Begum** är ansvarig projektledare för utvecklingen av HSBs inköpsportal som används av de lokala HSB-föreningarna.

## 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 producenter. HSB Inköp har här en central roll i egenskap av avtalslutande part med leverantörer av exempelvis färg, vitvaror och VVS.

## Inköpsportal förenklar inköp

HSB Inköp har under de senaste åren utvecklat och infört en nätbaserad inköpsportal. Där kan HSB-föreningarna beställa varor till avtalade priser direkt från leverantörerna. Fördelarna med portalen är många. Genom att inköpsprocessen automatiseras kortas också ledtiderna – från beställning till leverans. Inköpsportalen ger HSB-föreningen och HSB Inköp en totalbild över inköpta volymer och aktuell statistik, något som förenklar uppföljningar. Det ger också kunskap som kan användas

till att ytterligare pressa priserna.

Med HSBs inköpsportal blir vinsterna stora då det manuella arbetet försvinner och all information samlas på ett och samma ställe. Resurser kan istället läggas på annat som sparar ytterligare tid och pengar.

Inköpsportalen sätter användaren i fokus och fungerar som ett stöd med sina rutiner kring inköp och leverans. All kommunikation samlas via ett smidigt webbgränssnitt, vilket ger en säkrare kontakt med leverantörer.

Idag använder HSB Stockholm inköpsportalen och HSB Mitt har påbörjat processen att införa portalen. Målet för 2011 är att ytterligare fyra föreningar ska ansluta sig.

## Vital 80-åring

I mars 2010 fyllde HSB Inköp 80 år. Det uppmärksammades med en rad aktiviteter under året, bland annat genom en utställning om tvättstugans historia. Sedan föregångaren till HSB



Inköp, Allt för Byggnadsfacket, startade har mycket hänt, men idén om samverkan lever vidare. Under devisen ”Lönsamhet genom samverkan” erbjuder HSB Inköp idag ett brett utbud av ramavtal med cirka 120 leverantörer över hela landet.

### Tvättutställning till HSB

Tvättstugan som mötesplats, dess historia och framtid var utställningstemat på Nordiska museets succéutställning som gjordes i samarbete med HSB Inköp. Under sommaren 2010 flyttade den till HSBs lokaler på Fleminggatan, Kungsholmen.

Utställningen visade hur tvättstugan ingick som en central del i bygget av ett renare och mer rationellt folkhem på 1930-talet. Besökarna fick exempelvis lära sig att det var Röda bergen i Stockholm – HSBs pionjärområde – som var först ut i landet med en modern tvättstuga.

### Affärsutvecklingen slipas

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



## ” HSB Inköps ramavtal skapar förutsättningar för stora besparingar när medlemmarna gör sina inköp. ”

Anders Linder, affärsområdeschef Inköp

Under 2010 har HSB Inköp genomfört följande aktiviteter:

**Vitvaruannonsering.** De framgångsrika gemensamma annonskampanjerna för vitvaror i *Hemma i HSB* har fortsatt.

**Årlig prisjämförelse.** Under sommaren genomfördes en prisjämförelse av vitvaror. Observationer på fem orter vid sju inköpsställen visade att HSB hade lägst pris i 69 procent av alla observationer.

**Miljöutbildning om tvättstugan.** HSB Inköp erbjuder miljö- och säkerhetsutbildningar kopplade till tvättstugorna samt utför också besiktningar. Det här är en viktig och omfattande verksamhet som under året har fortsatt runt om i landet.

**Säkerhetsbutik.** Nätbutiken för HSB-medlemmar säljer säkerhetsprodukter till förmånliga priser. Den populära julkampanjen på brandprodukter bidrog till ökad kännedom om säkerhetsbutiken.

**Reseportal.** HSB Inköps reseportal är ett verktyg för att minska kostnader och miljöpåverkan i samband med tjänstesor, genom bland annat avtalade priser och miljöstatistik.

### Affärsområdeschefen har ordet

Genom att fördjupa samarbetet med föreningarna borde våra avtal komma till ännu större användning. Då blir vi också en viktigare part för leverantörerna vilket är en förutsättning för att pressa priserna ytterligare. Eftersom vi vet att våra avtal kan användas i mycket större utsträckning än idag har vi ett stort arbete framför oss. I takt med detta arbete ökar också medlemsnyttan – fler får del av produkter till lägre priser.

## KORT OM AFFÄRSOMRÅDE INKÖP

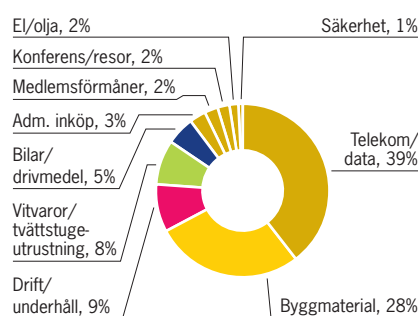
HSB Inköp koordinerar HSBs samlade inköp och har ramavtal med ungefär 100 leverantörer inom byggande, boende och förvaltning. Samordningen bidrar till lägre kostnader för HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och medlemmar.

Affärsområde Inköp	2009	2010
Nettoomsättning, mkr	33,8	20,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	3,1	0,1
Vinstmarginal, %	9,2	0,5
Medelantal anställda	9	9

### Preliminärt inköpsvärde HSB Inköp, 2010

Inköpsområde	Antal ramavtal	Prel köpvärde, mkr
Vitvaror/tvättutrustning	6	57
Byggmaterial	18	190
Drift/underhåll	21	61
Adm. inköp	28	21
Telekom/data	8	270
Konferenser/resor	10	15
Bilar/drivmedel	9	37
El/olja	3	12
Säkerhet	9	5
Medlemsförmåner	6	16
<b>Totalt</b>	<b>103</b>	<b>684</b>

### FÖRDELNING AV INKÖP



# AFFÄRSOMRÅDE FINANS

Under 2009 började affärsområde Finans – i nära dialog med medlemmarna – att utforma HSBs framtida bosparande. Ett initiativ som i början på 2010 fortsatte med en stor undersökning bland bosparare och den nu pågående bosparutredningen.

## Swedbank trygg partner

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 det i dagsläget tre olika sparformer: HSB Bosparkonto, HSB Fasträntekonto och SPAX HSB Bospar (aktieindexobligation).

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

Samarbetet med Swedbank ger HSB Finans HB möjlighet att låna tillbaka sparkapital som kan användas till inves-

teringar i fastigheter och mark samt till placeringar i värdepapper enligt ett fastställt placeringsreglemente.

## Framtidens bosparande under lupp

Avtalet med Swedbank löper ut den 31 december 2012. Därför genomför HSB ett stort projekt som omfattar en noggrann undersökning och analys av hur bosparandet ska se ut i framtiden. Den blev klar i december 2010. Därefter har en kravspecifikation tagits fram inför diskussionen med en framtida administratör eller kontohållare för HSBs bosparande.

Under 2010 har HSB Bospar arbetat med flera inriktningar för det framtida bosparandet och närliggande frågor. På förslag från utredningsgruppen beslutade styrelsen att utredningen nu ska bli mer operativ. Därför har en projektorganisation bildats som

också ska samordna två projekt inom HSB Riksförbund: Projekt Medlem och Projekt IT/Webb. Till grund för utredningens förslag på utformning av bosparandet ligger förbättringsförslag från bosparargrupper i Malmö och Stockholm samt bosparundersökningen (läs mer om den nedan).

## Undersökning hjälper till att prioritera

I januari 2010 genomförde HSB Bospar en omfattande undersökning bland 1 250 bosparare över hela landet. Syftet var att ta reda på vad bospararna tycker om bosparandet, sparformer, villkor och kommunikation.

Viktigast för bospararna var, enligt undersökningen, att få förtur till en nyproducerad bostadsrätt, bra avkastning på insatt kapital och möjlighet att få en hyresrätt för sina bosparpoäng. Dessa tre punkter är därför också viktiga för HSB att prioritera. Bospararna upplevde också att HSB är bäst på att ge förtur till en nyproducerad lägenhet. Något sämre betyg fick HSB när det gällde avkastning på insatt kapital och möjlighet att få en hyresrätt. Mindre viktigt för bospararna var att få bra rabatter och förmåner samt tillgång till olika sparformer.

Bosparundersökningen är tänkt som ett återkommande verktyg för att följa bospararnas attityder.

## Marknadsföring i sociala medier

Utmaningen för HSB är dels att behålla befintliga bosparare, dels att attrahera och rekrytera nya bosparare. En viktig målgrupp är därför barn och mor-/farföräldrar. Hösten 2010 deltog därför

## KORT OM AFFÄRSOMRÅDE FINANS

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

Affärsområde Finans	2009	2010
Nettoomsättning, mkr	38,7	8,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	30,5	11,3
Medelantal anställda	3	3

HSB Finans HB	2009	2010
Rörelseresultat, mkr	34,2	4,5
Balansomslutning, mkr	2192,7	2 220,4
Årsavkastning, %	2,44	1,23
Index, %	0,82	0,56

BoStocken AB	2009	2010
Rörelseresultat, mkr	2,4	11,7
Balansomslutning, mkr	78,4	89,0

HSB på Underbara Barn-mässan i Älvsjö. Under 2011 kommer HSB Bospar att delta i ytterligare två barnmässor.

Även i år har HSB Bospar genomfört olika kampanjer där klassiska kanaler har kombinerats med sociala medier som Youtube, Facebook och bloggar. I julkampanjen uppmanades allmänheten att bygga Det Goda Boendet i form av ett pepparkakshus och tävla om ett års bosparande. Responsen blev väldigt positiv med många bidrag och besök på tävlingssidan på nätet. Kampanjfilmen med bygginstruktioner, som ligger på Youtube, har visats närmare 10 000 gånger.

#### Policy styr placeringar

HSB Finans HBs placeringar regleras av en placeringspolicy som är fastställd av styrelsen. Syftet är att skapa en god avkastning på likviditeten med ett rimligt risktagande. Under 2010 gjordes placeringar i bank- och företagscertifikat, stats- och bostadsobligationer och liknande värdepapper. Placeringarna i värdepapper får ha en genomsnittlig löptid på högst 500 dagar, vilket motsvarar 1,4 år.

Den 31 december 2010 var durationen (ett riskmått) 0,74 år. Det bok-



” När vi utformar det framtida bosparandet är slutsatserna i 2010-års stora bosparundersökning helt centrala. ”

Göran Sundman, affärsområdeschef Finans

förda värdet på placeringarna uppgick vid utgången av året till 2 199 miljoner kronor. Marknadsvärdet var 2 202 miljoner kronor. Samtliga placeringar är pantsatta som säkerhet för upptagna lån. Den effektiva avkastningen på de räntebärande placeringarna låg på 1,23 procent. Jämförelseindex nådde 0,56 procent. Det genomsnittligt förvaldade kapitalet uppgick under året till 2 124 miljoner kronor och resultatet blev 4,5 miljoner kronor.

#### 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.

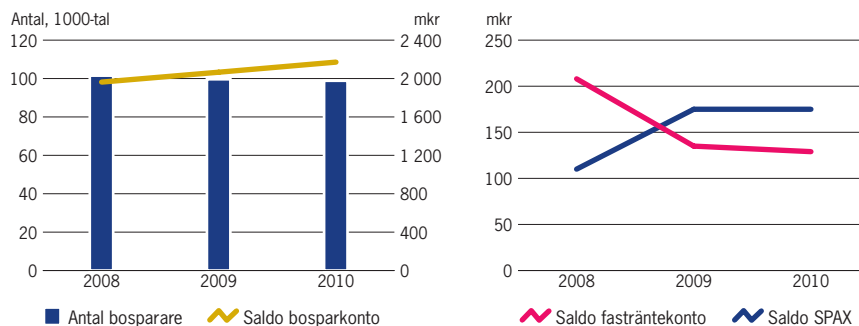
Under året har en låntagare löst hela sitt engagemang i bolaget. Utestående krediter, som vid bolagets bildan-

de 2002, uppgick till totalt 1 156 miljoner kronor hade vid utgången av 2010 minskat med 1 028 miljoner kronor till 127 miljoner kronor. Antalet låntagare hade samtidigt sjunkit från 46 till 7 stycken. Då den återstående riskreserven var 69 miljoner kronor har krediterna ett nettobokfört värde om 58 miljoner kronor.

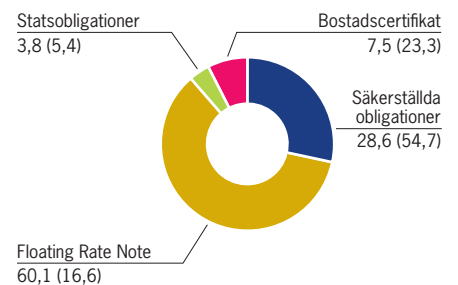
#### Affärsområdeschefen har ordet

”När vi utformar det framtida bosparandet är slutsatserna i 2010 års stora bosparundersökning helt centrala. Det vi fokuserar på där är villkoren för sparandet, såsom poäng, kötider och sparbelopp, samt hur sparmedlen används. Det är främst det senare som vi nu utreder genom att ställa frågan: Hur kan vi bli ännu bättre och effektivare än tidigare med att använda bosparmedlen som en del i HSBs kapitalförsörjning?”

#### VOLYMTVECKLING BOSSPARANDE, 2008-2010



#### KAPITALPLACERING HSB FINANS HB, ANDELAR I PROCENT AV MARKNADSVÄRDET



# AFFÄRSOMRÅDE FÖRSÄKRING

HSB Försäkring erbjuder smidiga försäkringslösningar som skapar trygghet för såväl HSBs bostadsrättsföreningar som enskilda medlemmar. För HSB-föreningarnas egna fastigheter finns även attraktiva fastighetsförsäkringar.

## HSB Fastighetsförsäkring skapar ökad trygghet i boendet

Genom sin närvaro på försäkringsmarknaden har HSB Försäkring en dämpande effekt på premienivåerna. Det ligger i bolagets strategi att erbjuda en långsiktigt rimlig premie, istället för den berg-och-dalbana i premiesättning som medlemmarna upplevt att de varit utsatta för.

En viss omstrukturering i försäkringsbeståndet under 2010 har minskat antalet försäkrade bostadsrättsfastigheter med 3 procent, men medfört en höjning av den totala premievolymen med drygt 13 procent. Premiehöjningarna under året har i genomsnitt legat på 3 procent.

## Förebyggande åtgärder ger rabatt

Med skadeförebyggande åtgärder kan en enskild bostadsrättsförening sänka sina kostnader för premier med upp till 20 procent. De har då exempelvis installerat larm för brand, vatten och fukt samt genomfört konditionsbesiktning.

Den största vinsten får bostadsrättsföreningarna när de helt kan undvika många av dagens skador och problem som de för med sig. Merparten av de försäkrade fastigheterna har i dag brandlarm. Men fortfarande saknas vatten- och fuktalarm i mycket hög grad – trots att över 85 procent av alla skador hör till kategorin vattenskadorna.

## Återförsäkrare täcker storskador

HSB Försäkring är återförsäkrat på marknaden. Det innebär att kostnader som överstiger 10 miljoner kronor för

enskilda skador ersätts av återförsäkrarna. Om summan av inträffade skador passerar cirka 20 miljoner kronor under ett år betalas det överstigande beloppet av återförsäkrarna.

## Samarbeten för bästa skydd

Utan egen organisation för administration och skadehantering handlar HSB Försäkring istället upp samtliga tjänster från Aon Sweden AB.

HSB Försäkring är försäkringsgivare till HSB Fastighetsförsäkring och HSB Byggförsäkring. Byggförsäkring- en har den mest förmånliga premien på marknaden och lämnas i coassurans (tillsammans med) HDI-Gerling, en av Europas starkaste aktörer inom området. År 2010 uppgick premieinkomsten till totalt 28 miljoner kronor.



” Det ligger i bolagets strategi att erbjuda en långsiktigt rimlig premie. ”

Ingvar Bergman, affärsområdeschef Försäkring

BoKvar-försäkringen har AmTrust som försäkringsgivare och för HSB Tryggt köp-försäkringen, som ger skydd vid köp av bostadsrätten, är det försäkringsbolaget Balder. För HSB Hemförsäkring och den gemensamma bostadsrättsförsäkringen ansvarar Dina Försäkringar.

## Affärsområdeschefen har ordet

”Sol och regn avlöser varandra i den här branschen. Vi har dessvärre haft ett tungt år sett ur ett skadeperspektiv med flera storskador som tynger vårt resultat. På solsidan ser vi dock en ljusning i skadefrekvensen. Vi har ökat vår premievolymer rejält tack vare att allt fler HSB-föreningar väljer att försäkra sina hyresfastigheter hos oss. Under 2011 hoppas vi få rejäl fart på tillväxten av bostadsrättsfastigheter också.”

## KORT OM AFFÄRSOMRÅDE FÖRSÄKRING

HSB Försäkrings 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 Byggförsäkring. För medlemmar finns HSB Hemförsäkring, HSB Tryggt köp och HSB BoKvar.

HSB Försäkrings AB	2009	2010
Försäkringstekniskt resultat, mkr	-5,8	-8,0
Finansrörelsens resultat, mkr	4,7	-0,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	-1,0	-8,7
Balansomslutning, mkr	89,0	91,3
Konsolideringskapital, mkr	45,8	45,0

# AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER

Under 2010 förvärvade affärsområde Fastigheter mark i sex kommuner för att i framtiden kunna bygga runt 700 nya lägenheter.

## Nyförvärv av mark ett måste

HSB ProjektPartners viktigaste uppgift är att producera bostäder. För att lyckas med det är det helt nödvändigt att förfoga över byggbar mark, något som ofta sker via eget ägande.

Under året köptes därför mark i Göteborg (400 lägenheter), Uppsala (120 lägenheter) samt Sundsvall, Nyköping, Östersund och Lund (vardera cirka 30 lägenheter).

## Fastigheter i förändring

Fastigheten Smultronet rymmer lokaler för HSB Riksförbund, HSB Bostad, HSB Stockholm och HSB ProjektPartner. Under hösten startade en förstudie inför ombyggnad och renovering av fastigheten.

I Nacka äger HSB ProjektPartner förvaltningsfastigheten Sicklaön 103:6. På sikt kan den komma att användas för byggande av bostäder.

Tillsammans med HSB Stockholm är HSB ProjektPartner, via dotterbolaget HSB Produktion AB, delägare i exploateringsfastigheten Finnboda i Nacka. Där byggs totalt 700 bostadsrättslägenheter, varav hälften återstår att färdigställa. Inom området finns även förvaltningsfastigheter med kommersiella hyresgäster. Förutom flera hyresgäster med kontorsverksamhet finns det även en möbelbutik, en förskola och en restaurang, som håller på att byggas.

Utöver de här fastigheterna äger HSB ProjektPartner tillsammans med de regionala HSB-föreningarna förvaltningsfastigheter, som förvaltas lokalt. De ägs oftast på grund av framtida möj-

ligheter till exploatering. Dessutom äger HSB ProjektPartner mycket mark på egen hand av samma skäl.

## Avvecklade objekt

Sedan 1990-talet är den uttalade strategin att de fastigheter som saknar strategisk betydelse ska säljas.

I början av året 2011 såldes därför tre garagefastigheter med bostadsrättslägenheter ovanpå: Skörden 27, Munin 42 och Lissabon 8. Den sistnämnda fastigheten ägde HSB ProjektPartner och HSB Bostad tillsammans.

## Affärsområdeschefen har ordet

”Enligt Klimatavtalet, som de flesta HSB-föreningar inklusive HSB Projekt-

Partner har undertecknat, har vi ett åtagande att följa. Därför har vi under 2010 arbetat intensivt med att energioptimera våra fastigheter med befintlig teknik. Renoveringen av toaletter, pentry och stammar i fastigheten Smultronet, som inrymmer HSB Riksförbund, HSB Bostad, HSB Stockholm och HSB ProjektPartner, blev också helt klar under året. Vi har i det projektet installerat närvarostyrd belysning och använt miljöanpassade material. Exempelvis är en del av handfaten tillverkade av återvunnen plast. Att tänka på miljön är för oss en självklarhet!”



” Vi har under 2010 arbetat mycket med att energioptimera våra fastigheter med befintlig teknik. ”

Karin Linander, affärsområdeschef Fastighet

## KORT OM AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER

Affärsområde Fastigheter förvaltar och utvecklar fastigheter inom HSB ProjektPartner koncernen.

Affärsområde Fastigheter	2009	2010
Nettoomsättning, mkr	33,1	33,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	10,7	8,7
Vinstmarginal, %	32,3	25,8
<i>Justering</i>		
Jämförelsestörande poster, mkr	4,0	1,1
Justerat resultat, mkr	6,7	7,6
Justerad vinstmarginal, %	20,2	22,6
Balansomslutning, mkr	222,7	206,2
Driftsnetto, mkr	16,0	16,5
Medelantal anställda	2	1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501–4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 16:e verksamhetsår, 2010.

## 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

Under 2010 fortsatte återhämtningen efter 2008 års globala finanskris. Köparna började redan i februari 2009, med stöd av sänkta räntor komma tillbaka, med effekt att villa- och bostadsrättspriserna steg med hela 11 respektive 20% under året. Under 2010 har utvecklingen, stödd av fortsatt låga räntor, fortsatt med en ytterligare prisuppgång på 3 respektive 7%. Vår bedömning är att det i Sverige finns en stark underliggande efterfrågan, vilket lett till akut bostadsbrist på många håll.

HSB ProjektPartner sålde under året sammanlagt 457 (457) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2010 fanns hos HSB ProjektPartner 17 (22) oplacerade färdigställda lägenheter och 165 (106) osålda lägenheter i den pågående produktionen, totalt 182 (128).

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar 696 lägenheter, vilket är mer än tre gånger så mycket som föregående år då 208 lägenheter byggstartades. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samti-

digt 137 lägenheter, efter att 2009 inte ha påbörjat några lägenheter alls. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 177 (117) lägenheter kan det sammanlagda antalet lägenheter 2010 summeras till 1 010 (325). 777 (148) eller 77% var bostadsrätter i flerbostadshus, 104 (36) äganderätter och 129 (141) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 82 (64)% av HSBs samlade bostadsproduktion och i 92 (82)% av bostadsrättsproduktionen.

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade 2010 med hela 26% i förhållande till föregående år, från 24 800 kr/m<sup>2</sup> 2009 till 31 300 under 2010. Då kostnaden dessförinnan minskat med 14% två år i rad, innebär ökningen i stort en återgång till den nivå som gällde 2007. Ökningen beror i huvudsak på att en större andel av bostäderna var belägna inom storstadsregionerna samt att en lägre andel var hyresrätter.

Under 2011 förväntas omsättningen öka ytterligare inom affärsområdet Produktion. HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive bolagssamarbeten med påbörjande fram till och med 2015 innehåller mer än 10 000 lägenheter. Cirka 75% av lägenheterna kom-

mer att produceras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Största byggkommuner är Göteborg med 1 500 lägenheter, Uppsala med 1 000 lägenheter, Luleå med 600 lägenheter, Malmö och Linköping med 500 lägenheter, Sundsvall och Norrköping med 400 lägenheter samt Örebro och Umeå med 300 lägenheter vardera. I övrigt är produktionen väl spridd över stora delar av landet.

Aktieägarna i intressebolaget HSB Bostad AB beslöt under 2010 att genom nyemission tillföra eget kapital för att täcka bolagets framtida kapitalbehov. HSB ProjektPartner AB, vars andel är 39,0%, tillförde 23,4 mkr. Återbetalning av villkorat aktieägartillskott skedde i samband därmed med 50,8 mkr. Det borgensåtagande som utfärdats 2009 för att täcka HSB Bostads åtaganden om återköp av bostadsrätter är återtaget. Per 2009-12-31 uppgick åtagandet till 21,8 mkr.

HSB Finans HBs ändamål är att främja HSBs 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 bosparrand. Avtalet skall ge bosparrarna för-

utsättningar för 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. Avtalet med Swedbank löper ut den 31 december 2012. I dagsläget finns tre olika produkter för bosparande i HSB. Dessa är Bosparkonto, Fasträntekonto och SPAX (aktieindexobligation). Under 2010 ökade det sammanlagda bosparandet med 99 mkr till 2 475 mkr varav saldot på bosparkontot ökade med 105 mkr till 2 171 mkr. Antal bosparare minskade med 780 st. och uppgick 2010-12-31 till 98 840 st. Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget BoStocken AB som förvaltar krediter som ursprungligen lämnades av HSB Riksförbund under 90-talet. Målet är att avveckla samtliga krediter. Nettovärdet av BoStocken ABs sammanlagda krediter uppgick 2010-12-31 till 58 (71) mkr.

Inom affärsområde Fastigheter förvaltas kommersiella fastigheter i Stockholm. Vid årsskiftet 2010 ingick den helägda fastigheten Smultronet 6 i Stockholm, som rymmer HSB-rörelsens huvudkontor, samt tre garage i Stockholms innerstad.

HSB Försäkrings AB erbjuder bostadsrättsföreningar rätt att teckna fastighetsförsäkring med eller utan bostadsrättstillägg vilket gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Vid utgången av 2009 var antalet försäkringstagare 539 (562). Dessutom har nio av HSB-föreningarna tecknat fastighetsförsäkringar för egna hyresfastigheter. I HSB Försäkrings produktsortiment finns erbjudande till HSB medlemmar såsom HSB Hemförsäkring, HSB Tryggt köp och BoKvar försäkring. Affärsområdet redovisar ett resultat efter skatt om -9,4 (-0,3) mkr.

#### Händelser efter årsskiftet

Försäljning av tre garagefastigheter har

skett med tillträde 2011-02-01 till ett värde om totalt 72 mkr. Resultatet av försäljningar uppgår till 13,6 mkr.

Fram till 2010-09-30 var styrelseledamoten Peter Lindgren tillförordnad VD. Efter att av ha av sagt sig uppdraget tillträdde Gunnar Mongård som tillförordnad VD. Matias Lindberg kommer att tillträda som VD den 1 april 2011.

#### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 782,9 (653,2) mkr. Under 2009 har ett sammantaget belopp om 29,0 mkr reserverats för befarade projektför-luster. Denna reserv uppgår 2010 till 18,7 mkr. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 3,5 (21,8) mkr reserverats. Resultat från avyttring av fastigheter uppgår till 3,8 (0) mkr varav 2,7 (0) mkr härrör från affärsområde Produktion.

Finansnettot uppgick till -1,4 (0,5) mkr. Det lägre finansnettot förklaras av högre marknadsräntor.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 56,4 (53,8) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 0,0 (-3,0) mkr. I 2010 års resultat ingår anteciperad utdelning från dotterbolag om 19,2 mkr (9,2). Nedskrivning av dotterbolagsaktier har skett med 8,8 mkr.

#### Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 311,4 (2 259,9) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 200 (200) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgick till 2 369,9 (2 330,7) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 2 651,4 (2 711,4) mkr. Soliditeten var 22,6 (21,5)%.

Ökad kortfristig upplåning i samband med produktion i Malmö och Göteborg förklarar förändring av rörelsekapital. Återbetalning av aktie-ägartillskott från HSB Bostad AB och

överlåtelse av kredit i BoStocken AB har medfört positivt kassaflöde om 30,2 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 109,3 (86,7) mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 488,9 mkr (567,4). Soliditeten exkl. HSB Finans HB uppgick till 48,3 (45,2)%.

Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 23,5 (48,1) 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 löpan-de skall identifiera och värdera risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder.

Ränterisken mäts som värdeförändringen av placeringar respektive kostnadsökningen för upplåning vid en procentenhets förändring av marknadsräntan för alla relevanta löptider. Ränterisken har beräknats till 9,3 (8,8) mkr vilket understiger gällande ränteriskmandat om 17 mkr.



### Styrelsens sammansättning

HSB ProjektPartners styrelse består av 12 ordinarie ledamöter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Styrelsen har hållit 13 sammanträden varav ett konstituerande. 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 negativt av finanskrisen som inträdde 2008. Den vikan- de byggkonjunkturen har medfört lägre entreprenadresultat under 2009 och 2008. Särskilda reserveringar i befarade projektförluster påverkade resultatet 2008 med -33,0 mkr, 2009 och 2010 har reserveringar lösts upp och nya avsättningar gjorts vilket netto påverkat resultatet med 4,3 mkr respektive -4,6 mkr. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 5,0 mkr reserverats 2010. 2009 och 2008 reserverades 21,8 mkr respektive 14,9 mkr. Under 2008 har upplösning av entreprenadreserv skett med 27,8 mkr efter uppgörelse. Resultatet 2006 har belastats med reserveringar för saneringskostnader med 10 mkr. Försäljning av mark har påverkat resultatet 2009 med en vinst om 2,4 mkr, 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. Fastighetsförsäljningar har påver-

kat resultatet under femårsperioden. Under 2006 såldes fastigheter med ett resultat på 17,0 mkr, 2007 var beloppet 27,2 mkr. Nedskrivningar/reserveringar har skett med 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. Del av resultatet av bankaffären i moderbolaget, om totalt 116,2 mkr redovisas på raden för koncerngemensamt och eliminerings 2006 - 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 Swedbanks samtliga aktier i BoStocken AB. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avyttring av krediter har gottskrivits resultatet med 50,5 mkr 2006, 23,8 mkr 2007, 2008 med 9,2 mkr 2009 med 0,6 mkr och 2010 med 9,8 mkr. År 2007 har dessutom en revers avyttrats i dotterbolaget Bomera ek. för. med en återvunnen nedskrivning om 19,4 mkr. BoStocken AB ingår i affärsområde Finans nettoomsättning med 4,0 (4,5) mkr. HSB Finans HB redovisar 2010 ett resultat om 4,5 (34,2) mkr. Förklaringen till det försämrade årsresultatet är främst låga marknadsräntor under 2010. Realisationsresultatet 2010 uppgår till 5,0 (16,2) mkr. BoStocken AB redovisar i år ett resultat efter skatt om 8,3 (1,8) mkr.

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

Nettoomsättning, mkr	2006	2007	2008	2009	2010
Produktion	572,7	810,1	649,6	527,9	700,4
Inköp	20,2	23,9	32,4	33,8	20,2
Fastigheter	28,7	30,5	32,5	33,1	33,7
Finans	14,7	25,4	35,7	38,7	8,6
Försäkring	18,2	19,1	20,6	15,8	20,3
Koncerngemensamt och eliminerings	10,0	0,5	10,9	3,9	-0,3
	664,5	909,5	781,7	653,2	782,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	2006	2007	2008	2009	2010
Produktion	35,2	66,1	-18,1	-11,1	78,7
Inköp	2,9	2,8	1,5	3,1	0,1
Fastigheter	8,9	29,2	22,0	10,7	8,7
Finans	50,5	51,9	34,3	30,5	11,3
Försäkring	2,6	-12,0	-3,1	-0,3	-9,4
Koncerngemensamt och eliminerings	3,7	-52,3	4,2	-8,1	-7,5
	103,8	85,7	40,8	24,8	81,9

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	138 830 261
Redovisat årsresultat, kronor	2 463 799
Summa, kronor	141 294 059

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 150/aktie	19 176 900
och i aktieserie A2–A48, kronor	8 982 180
i ny räkning överföres, kronor	113 134 979
Summa, kronor	141 294 059

Koncernens fria egna kapital uppgår till 419 997 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 19 maj 2011, 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 näringsverksam-

het. 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 28 159 080. Den föreslagna utdelningen utgör 5,8% av bolagets egna kapital och 3,1% av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 42 (42)%. Bolagets soliditet avviker inte från vad som är förekommande inom de branscher i vilka bolaget är verksamt. 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 23 mars 2011

Sture Blomgren  
Ordförande

Lars Göran Andersson

Charlotte Axelsson

Peter Lindgren

Jesper Josbrant

Charlotta Lind

Lars-Gunnar Björk

Annika Ebenholm

Jonte Söderström

Michael Carlsson

Marie-Louise Rönmark

Ann Irebo

Gunnar Mongård  
Tf Verkställande direktör

Thomas Odelius

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2011

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning	1, 2, 3	782 933	653 163	56 439	53 802
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6	-727 090	-627 909	-75 081	-75 447
<b>Bruttoresultat</b>		<b>55 843</b>	<b>25 254</b>	<b>-18 642</b>	<b>-21 645</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-19 726	-18 491		
Övriga rörelseintäkter	7	9 805	3 600		
Andelar i intresseföretags resultat		33 510	13 944		
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning		3 823			
<b>Rörelseresultat</b>	8,9	<b>83 255</b>	<b>24 307</b>	<b>-18 642</b>	<b>-21 645</b>
Resultat från andelar i koncernföretag				12 126	11 062
Ränteintäkter		12 971	14 676	163	271
Ränteintäkter koncernföretag				12 296	14 560
Räntekostnader		-14 370	-14 219	-3 477	-3 064
Räntekostnader koncernföretag				-2 508	-4 199
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 856</b>	<b>24 764</b>	<b>-42</b>	<b>-3 015</b>
Aktuell skatt	10	-2 448	-1 319	1 475	
Uppskjuten skatt	10	665	2 699	1 032	2 382
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>80 073</b>	<b>26 144</b>	<b>2 465</b>	<b>-633</b>

# BALANSRÄKNINGAR

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2010	2009	2010	2009
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	11				
Byggnader och mark		420 824	432 409		
Inventarier och installationer		4 242	4 760	122	201
		<b>425 066</b>	<b>437 169</b>	<b>122</b>	<b>201</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12			268 113	276 927
Andelar i intresseföretag	13	240 187	245 977		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	19	19	19	19
Andra långfristiga fordringar	15	58 522	70 863		
Uppskjuten skattefordran		32 082	31 049	20 247	19 214
		<b>330 810</b>	<b>347 908</b>	<b>288 379</b>	<b>296 160</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	16	343 587	360 857		
Fövaltningsfastigheter	17	41 375	41 375		
Andelar i bostadsrättsfastigheter och dylikt	18	57 534	19 539		
		<b>442 496</b>	<b>421 771</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		45 726	27 119	1 500	1 669
Skattefordringar		5 562	3 418	799	871
Fordringar hos koncernföretag				382 416	365 332
Fordringar hos intresseföretag		56 504	88 662		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	292 254	172 641		
Övriga fordringar		126 102	162 553	900	522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	24 114	26 793	353	373
		<b>550 262</b>	<b>481 186</b>	<b>385 971</b>	<b>368 767</b>
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		2 251 782	2 228 202		
Kassa och bank		59 590	31 653	486 729	502 735
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 060 006</b>	<b>3 947 889</b>	<b>1 161 201</b>	<b>1 167 863</b>

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2010	2009	2010	2009
<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		484 993	492 053	328 607	328 607
		<b>497 778</b>	<b>504 838</b>	<b>341 392</b>	<b>341 392</b>
Fritt eget kapital					
<i>Fria reserver/Balanserat resultat</i>		339 924	318 737	138 830	147 348
Årets resultat		80 073	26 144	2 465	-633
		419 997	344 881	141 295	146 715
<b>Summa eget kapital</b>		<b>917 775</b>	<b>849 719</b>	<b>482 687</b>	<b>488 107</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för skatter	22	41 005	42 113		
Övriga avsättningar	23	45 385	39 552		
		<b>86 390</b>	<b>81 665</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	2 241 384	2 160 821		
Förlagslån	25	57 500	57 500	57 500	57 500
		<b>2 298 884</b>	<b>2 218 321</b>	<b>57 500</b>	<b>57 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	352 537	454 620	40 000	40 000
Checkräkningskredit			38 443		
Leverantörsskulder		61 660	31 496	3 278	6 812
Skulder till koncernföretag				499 281	493 660
Skulder till intresseföretag			1 669		
Övriga kortfristiga skulder		121 555	76 401	4 014	6 591
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	46 108	8 688		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	175 097	186 867	74 441	75 193
		<b>756 957</b>	<b>798 184</b>	<b>621 014</b>	<b>622 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>4 060 006</b>	<b>3 947 889</b>	<b>1 161 201</b>	<b>1 167 863</b>
Ställda säkerheter	28	3 037 159	2 813 225	333 927	333 927
Ansvarsförbindelser	29	828 828	755 255	2 423 687	2 315 973

# KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Årets resultat	80 073	26 144	2 465	-633
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	19 493	8 572	8 893	120
Utdelning			-20 941	-11 748
Resultat av försäljningar av aktier och fastigheter				
Avsättningar netto	-49 459	17 278		
Skatter	-4 285	-1 088	-2 507	-2 382
Andelar i intresseföretags resultat	-20 583	-2 801		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>25 239</b>	<b>48 105</b>	<b>-12 090</b>	<b>-14 643</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	25 417	178 955	3 737	-6 844
Rörelseskulder	-102 121	-107 750	4 365	14 742
	<b>-76 704</b>	<b>71 205</b>	<b>8 102</b>	<b>7 898</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-51 465</b>	<b>119 310</b>	<b>-3 988</b>	<b>-6 745</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	2 365	-33 468		
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	32 086	-52 176		75
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>34 451</b>	<b>-85 644</b>		<b>75</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upplåning	80 548	127 022		
Utdelning	-12 017	-17 979	-12 018	-17 979
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>68 531</b>	<b>109 043</b>	<b>-12 018</b>	<b>-17 979</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>51 517</b>	<b>142 709</b>	<b>-16 006</b>	<b>-24 649</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 259 855</b>	<b>2 117 146</b>	<b>502 735</b>	<b>527 384</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 311 372</b>	<b>2 259 855</b>	<b>486 729</b>	<b>502 735</b>

Tilläggsupplysningar, se Not 30.

# REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

## Redovisningsprinciper

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

## Värderingsprinciper m m

### Koncernredovisningen

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

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Koncernmässigt övervärde i fastighetsinnehav skrivs av enligt plan och belastar resultatet i koncernen.

Koncernbidrag i moderbolaget redovisas enligt Redovisningsrådets akutgrupps särskilda uttalande.

### Intressebolag

Som intressebolag redovisas bolag i vilka koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägan-

det utgör ett led i en varaktig förbindelse. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

### Joint ventures

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

### Pågående arbeten

Sveriges 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 upparbetning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat påverkar periodens resultat fullt ut. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

### Förvaltningsfastigheter

Koncernens innehav av förvaltningsfastigheter kan klassificeras i tre kategorier utifrån projektstatus:

- Färdigutvecklade fastigheter
- Fastigheter under uppförande
- Fastigheter för vidareutveckling

Färdigutvecklade fastigheter avser dels fastigheter som färdigutvecklats av HSB, och dels fastigheter som ska säljas utan vidareutveckling. Fastigheter under uppförande är fastigheter under ny-, till-, eller ombyggnad till färdigutvecklade fastigheter. Fastigheter för vidareutveckling är fastigheter som nu uthyres och där projekteringsarbete pågår för vidareutveckling. Produktionskostnader innefattar såväl direkta som skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion för egen förvaltning tillförs anskaffningsvärdet för förvaltningsfastigheter.

### Exploateringsfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter 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.

# NOTER

## ➔ NOT 1 – Koncernen exklusive konsolidering av HSB Finans

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2010	2009
Nettoomsättning	778 387	619 000
Kostnader för produktion och förvaltning	-727 090	-627 904
<b>Bruttoresultat</b>	<b>51 297</b>	<b>-8 909</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-19 726	-18 491
Övriga rörelseintäkter	9 805	3 600
Andelar i intresseföretags resultat	33 510	13 944
Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	3 823	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>78 709</b>	<b>-9 856</b>
Finansnetto	-1 399	457
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>77 310</b>	<b>-9 399</b>
Aktuell skatt	-2 448	-1 319
Uppskjuten skatt	665	2 699
<b>Årets resultat</b>	<b>75 527</b>	<b>-8 019</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	2010	2009
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	420 824	432 409
Övriga materiella tillgångar	4 242	4 760
Finansiella tillgångar	380 810	397 908
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Omsättningsfastigheter	442 496	421 771
Kortfristiga fordringar	531 901	461 621
Likvida medel	109 283	86 688
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 889 556</b>	<b>1 805 157</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	913 229	815 557
Avsättningar	86 390	81 665
Långfristiga skulder	136 367	112 752
Kortfristiga skulder	753 570	795 184
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1 889 556</b>	<b>1 805 157</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	2010	2009
Årets resultat	75 527	-8 019
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-54 834	21 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>20 693</b>	<b>13 942</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-69 531	31 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-48 838</b>	<b>45 492</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>34 451</b>	<b>-85 644</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>36 982</b>	<b>3 460</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>22 595</b>	<b>-36 692</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>86 688</b>	<b>123 380</b>
<b>Likvida medel vid årets slut <sup>1)</sup></b>	<b>109 283</b>	<b>86 688</b>

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



## ➔ NOT 2 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion <sup>1)</sup>		Inköp		Fastigheter	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	700 412	527 854	20 210	33 826	33 739	33 097
Kostnader för produktion och förvaltning	-648 459	-539 105	-20 092	-30 710	-20 273	-19 208
Försäljnings- och administrationskostnader	-7 832	-7 079			-2 544	-3 431
Övriga rörelseintäkter		3 000				
Andelar i intresseföretags resultat	36 205	9 988			1 128	3 950
<b>Rörelseresultat</b>	<b>80 326</b>	<b>-5 342</b>	<b>118</b>	<b>3 116</b>	<b>12 050</b>	<b>14 408</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>	14 162	11 139	2	12	21	46
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-15 821	-16 848	-7	-9	-3 331	-3 779
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>78 667</b>	<b>-11 051</b>	<b>113</b>	<b>3 119</b>	<b>8 740</b>	<b>10 675</b>
Skatt	-539	3 429	42	-1 007	-2 504	-2 799
<b>Årets resultat</b>	<b>78 128</b>	<b>-7 622</b>	<b>155</b>	<b>2 112</b>	<b>6 236</b>	<b>7 876</b>

Koncernen	Finans <sup>2)</sup>		Försäkring		Övrigt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	8 565	38 664	20 320	15 776	-313	3 946
Kostnader för produktion och förvaltning	-3 322	-3 770	-19 793	-12 928	-15 151	-22 183
Försäljnings- och administrationskostnader			-9 298	-7 942	-52	-39
Övriga rörelseintäkter	9 805	600				
Andelar i intresseföretags resultat						
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15 048</b>	<b>35 494</b>	<b>-8 771</b>	<b>-5 094</b>	<b>-15 516</b>	<b>-18 275</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>			2 547	7 433	-3 761	-3 954
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-3 726	-4 957	-3 196	-2 686	11 711	14 060
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>11 322</b>	<b>30 537</b>	<b>-9 420</b>	<b>-347</b>	<b>-7 566</b>	<b>-8 169</b>
Skatt	-3 380	-637	2 091		2 507	2 394
<b>Årets resultat</b>	<b>7 942</b>	<b>29 900</b>	<b>-7 329</b>	<b>-347</b>	<b>-5 059</b>	<b>-5 775</b>

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

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

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

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

## ➔ NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 6 (5) procent av inköpen och 90 (84) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

## ➔ NOT 4 – Medelantal anställda

	2010		2009	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	48	25	62	34
Dotterbolagen	1	1	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>49</b>	<b>26</b>	<b>63</b>	<b>35</b>

Könsfördelning inom företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Andel kvinnor, %				
Styrelse	32	35	42	38
Ledande befattningshavare	37	44	37	44

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

Belopp i mkr	2010		2009	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	35,7	16,4	33,5	17,2
Varav pensionskostnader <sup>1)</sup>		5,7		5,8
Dotterbolag	0,9	0,7	1,1	0,6
Varav pensionskostnader		0,4		0,2
<b>Koncernen totalt</b>	<b>36,6</b>	<b>17,1</b>	<b>34,6</b>	<b>17,8</b>
varav pensionskostnader		6,1		6,0

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 0 (670) 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 386 (887) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2010		2009	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2,7	33,0	1,5	32,0
Övriga bolag	0,9		1,1	
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3,6</b>	<b>33,0</b>	<b>2,6</b>	<b>32,0</b>

### Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,8	1,7	1,8	1,7
Därav till styrelsens ordförande	0,6	0,9	0,5	0,9

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

### Verkställande direktören

Fram till 2010-09-30 var styrelseledamoten Peter Lindgren tillförordnad VD. Därefter tillträdde Gunnar Mongård som tillförordnad VD.

Till de tillförordnade verkställande direktörerna har utgått lön och annan ersättning om 1 631 kkr (1 213) vartill kommer värde av bilförmån.

Pensionsrätt utgår enligt KTP-planen med en pensionsålder om 65 år.

### ➔ NOT 6 – Sjukfrånvaro

Avser 1/1–31/12 2010	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid	Sjukfrånvaro	%	Tot. ord. arb.tid	Sjukfrånvaro	%
Samtliga anställda	119 070	2 293	1,9	117 127	2 293	2,0
Män	65 018	1 558	2,4	63 075	1 558	2,5
Kvinnor	54 052	735	1,4	54 052	735	1,4
<30 år	3 748	59	1,6	3 748	59	1,6
30–49 år	63 345	737	1,2	63 345	737	1,2
50 < år	51 977	1 497	2,9	50 034	1 497	3,0

### Avser 1/1–31/12 2009

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

Av antalet sjukfrånvarotimmar avser 1 133 (0) timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

### ➔ NOT 7 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	2010	2009
Återförd befarad förlust Snödroppen		3 000
Återförd reservering på BoStockens krediter <sup>3</sup>	9 805	600
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 805</b>	<b>3 600</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 0,5 (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 9,3 (6,2) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,2 (4,2) mkr.

## ➔ NOT 9 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	844	811	844	811
Annan verksamhet				
Ernst & Young		341		341
<b>Summa arvode till revisorerna</b>	<b>844</b>	<b>1 152</b>	<b>844</b>	<b>1 152</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 föranledes av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag, som främst avser rådgivning för olika verksamheter.

## ➔ NOT 10 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt	-2 448	-1 319	1 475	
Uppskjuten skatt	665	2 699	1 032	2 382
<b>Total skatt</b>	<b>-1 783</b>	<b>1 380</b>	<b>2 507</b>	<b>2 382</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	
	2010	2009	2010	2009
<b>Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	510 909	545 504		
Inköp/omklassificering	56 884	35 410		
Försäljningar/utrangeringar	-34 159	-70 005		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	533 634	510 909		
Ingående avskrivningar	-61 115	-54 905		
Inköp och omklassificering	-25 039			
Årets avskrivningar	-9 271	-6 210		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 425	-61 115		
Ingående nedskrivningar	-17 385	-17 385		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 385	-17 385		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>420 824</b>	<b>432 409</b>		
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>221 497</b>	<b>220 173</b>		
<b>Inventarier och installationer</b>				
Ingående anskaffningsvärde	8 075	8 157	1 557	1 688
Inköp/omklassificering	165	318		
Försäljningar/utrangeringar	-345	-400	-36	-131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 895	8 075	1 521	1 557
Ingående avskrivningar	-3 315	-2 903	-1 356	-1 367
Försäljningar/utrangeringar	129	145	36	131
Årets avskrivningar	-467	-557	-79	-120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 653	-3 315	-1 399	-1 356
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 242</b>	<b>4 760</b>	<b>122</b>	<b>201</b>

### ➔ NOT 12 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2010 Bokfört värde	2009 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	24 873	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		
<b>Summa</b>						<b>268 113</b>	<b>276 927</b>

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

### ➔ NOT 13 – Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2010 Bokfört värde	2009 Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35	35	3 500	52 618	50 541
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	180 756	187 283
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700	6 175	7 515
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	454
Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	50	50	1	50	50
<b>Summa koncernen</b>						<b>240 187</b>	<b>245 977</b>

#### Övriga Joint venture

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	
HB Källeredsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1	Joint venture är företag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvningsmetoden.
Finnboda industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1	
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	1	
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Stockholm	50	50	1	
Rösunda Annexet HB	969671-6811	Stockholm	50	50	1	
Rösunda Parkvillor HB	969671-8304	Stockholm	50	50	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 Holding i Malmö AB	556788-3268	Stockholm	50	50	1	
Bonliss Exploatering HB	969722-0458	Stockholm	50	50	1	
Parken i Linköping Utveckling AB	556778-7717	Stockholm	50	50	1	
Agraffmuren Holding AB	556819-3048	Linköping	25	25	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	
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	1	
HSB Produktion i Värmland HB	969748-9103	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Mölndal HB	969740-4326	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	Göteborg	50	50	1	
HSB Finnboda Mark AB	556683-3587	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	969748-4492	Stockholm	50	50	1	
HSB Lotsen i N Bohuslän Utveckling AB	556819-5126	Uddevalla	50	50	1	
HSB Produktion Utveckling i Skåne AB	556824-7182	Stockholm	50	50	1	
HB Orgelhus i Uppsala	969708-0670	Uppsala	25	25	1	
HB Kungsängshus i Uppsala	969705-0236	Uppsala	25	25	1	

#### ➔ NOT 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Moderbolaget/Koncern	Antal aktier och andelar	2010 Bokfört värde	2009 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

Koncernen	2010	2009
Långfristig utlåning i BoStocken AB	58 372	70 713
Långfristig utlåning i Finnboda Industrilokaler HB	150	150
<b>Summa koncernen</b>	<b>58 522</b>	<b>70 863</b>

#### ➔ NOT 16 – Exploateringsfastigheter

Koncernen	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	372 758	309 715
Anskaffning	16 127	135 645
Omklassificering	-27 353	-72 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 532	372 758
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 638	-8 833
Periodens avskrivningar	-6 044	-1 805
Omklassificering	3 711	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 971	-10 638
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 263
Periodens nedskrivningar	-3 711	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 974	-1 263
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>343 587</b>	<b>360 857</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förutbetalda kostnader	96	328		
Upplupna ränteintäkter	18 943	20 272		
Upplupna intäkter	5 075	6 193	353	373
<b>Summa</b>	<b>24 114</b>	<b>26 793</b>	<b>353</b>	<b>373</b>

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

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	492 053	344 881	849 719
Utdelning			-12 017	-12 017
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-7 060	7 060	
Årets resultat			80 073	80 073
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>484 993</b>	<b>419 997</b>	<b>917 775</b>

#### ➔ NOT 17 – Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 375	41 375
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

Koncernen	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 539	2 948
Anskaffning	39 437	16 591
Avyttring	-1 442	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 534	19 539
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>57 534</b>	<b>19 539</b>

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

Koncernen	2010	2009
Upparbetade intäkter	1 054 336	952 667
Fakturerat belopp	-762 082	-780 026
<b>Summa</b>	<b>292 254</b>	<b>172 641</b>

## Forts Not 21 – Förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	328 607	146 715	488 107
Utdelning			-12 017	-12 017
Lämnade koncernbidrag			-7 950	-7 950
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag			2 091	2 091
Erhållna koncernbidrag			13 557	13 557
Skatteeffekt på erhållna koncernbidrag			-3 566	-3 566
Årets resultat			2 465	2 465
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>328 607</b>	<b>141 295</b>	<b>482 687</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	Göta	7 502	5,87
Värmland	626	0,49	Mölnadal	6 251	4,89
Karlskoga	501	0,39	Uppsala	6 251	4,89
Filipstad	376	0,29	Gävleborg	5 001	3,91
Kristinehamn	301	0,24	Östergötland	5 877	4,60
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
NV Götaland	2 876	2,25	<b>Totalt</b>	<b>127 846</b>	<b>100</b>

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	2010	2009
Försäkringstekniska avsättningar	37 071	31 223
Avsättning för sparbonus	8 314	8 329
<b>Summa</b>	<b>45 385</b>	<b>39 552</b>

### ➔ NOT 24 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2010	2009
2010		418 290
2011	286 745	453
2012	11 233	2 097 258
2013	2 162 970	453
2014	453	453
2015 –	190 022	194 478
	<b>2 651 421</b>	<b>2 711 384</b>

Av det totala beloppet avsåg 2 162 517 (2 096 085) tkr skuld i HSB Finans HB.

### ➔ NOT 25 – Förlagslån

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

### ➔ NOT 26 – Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen	2010	2009
Fakturerat belopp	321 504	248 700
Upparbetad intäkt	-275 396	-240 012
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>46 108</b>	<b>8 688</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Semesterlöneskuld	6 888	7 086	6 888	7 086
Pensions- och löneåtaganden	1 261	1 134	1 168	674
Upplupna räntor	978	12 144	87	47
Upplupna entreprenadkostnader	56 126	73 099		
Övriga upplupna kostnader	109 844	93 404	66 298	67 386
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>175 097</b>	<b>186 867</b>	<b>74 441</b>	<b>75 193</b>

### ➔ NOT 28 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Ställda säkerheter för reversskulder är:</i>				
Aktier	456 308	369 233	333 927	333 927
Fastighetsinteckningar	340 762	232 825		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	2 202 089	2 173 167		
Övriga ställda säkerheter	38 000	38 000		
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>3 037 159</b>	<b>2 813 225</b>	<b>333 927</b>	<b>333 927</b>

### ➔ NOT 29 – Ansvarförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Övriga borgensförbindelser	478 541	315 192	257 135	206 921
Regressansvar handelsbolag	341 792	431 751	2 165 904	2 108 569
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	7 819	7 819		
Övriga ansvarförbindelser	676	493	648	483
<b>Summa ansvarförbindelser</b>	<b>828 828</b>	<b>755 255</b>	<b>2 423 687</b>	<b>2 315 973</b>

För att säkra HSB Bostad ABs upplåning i bank gick ägarna HSB ProjektPartner AB och HSB Stockholm ek. för. i solidarisk borgen till den del utnyttjad kreditlimit överstiger 50 procent av varje återköpt bostadsrätts värde enligt upprättad och godkänd ekonomisk plan. Per 2009-12-31 uppgick åtagandet till 21,8 mkr. Detta borgensåtagande finns inte kvar 2010.

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	
	2010	2009	2010	2009
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>				
Erhållen ränta	50 126	99 777	12 459	14 831
Erlagd ränta	-52 862	-75 670	-5 985	-7 263
<b>Likvida medel</b>				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	59 590	31 653	486 729	502 735
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	2 251 782	2 228 202		
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2 311 372</b>	<b>2 259 855</b>	<b>486 729</b>	<b>502 735</b>
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit	200 000	161 557	200 000	200 000
Disponibla likvida medel	2 511 372	2 421 412	686 729	702 735

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till årsstämman i HSB ProjektPartner AB

Org nr 556501-4148

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB ProjektPartner AB för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 37–53. 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 ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har hand-

lat 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 23 mars 2011

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor



# BOLAGSSTYRNING ENLIGT HSBs KOD

HSBs kod för föreningsstyrning utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Från den 1 januari 2009 gäller koden 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 de 31 HSB-föreningarna 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 arbetsför-

delning 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 tertialbokslut samt resultatprognos för det pågående året. Efter räkenskapsårets utgång behandlas förvaltningsberättelse med årsbokslut. 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 2010 till 22,6 (21,5)%, vilket överstiger bolagets mål för soli-

ditet som är 20 procent. Exkluderat HSB Finans HB, som tar upp lån och placerar i finansiella instrument, uppgick soliditetstalet till 48,3 (45,2)%.

## 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 avled i september 2009 har bolaget letts av en tillförordnad verkställande direktör i avvaktan på en långsiktig lösning. Under perioden 1 januari till 30 september 2010 var det Peter Lindgren, VD för HSB Östergötland som var tf VD. Under perioden 1 oktober 2010 till 31 mars 2011 var det Gunnar Mongård, utredningschef på HSB ProjektPartner. Från den 1 april är Matias Lindberg ny verkställande direktör.

## 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



## ORDINARIE LEDAMÖTER

### Lars Göran Andersson

Född 1960.  
Till styrelsen maj 2007.  
VD HSB Göteborg.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ordf. i HSB Produktion i Göteborg HB, Ledamot SHG.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Vice Ordf. Coompanion Göteborg.

### Charlotte Axelsson

Född 1948.  
Vice Styrelseordförande.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Stockholm.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Bostad, HSB Omsorg och SHG.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ordf. Vasallen.

### Lars Gunnar Björk

Född 1956.  
Till styrelsen 2005.  
Ekonomichef  
Posten Meddelande.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Vice Ordf. HSB Mitt, Ordf. Brf Björktrasten, Östersund.

### Sture Blomgren

Född 1941.  
Styrelseordförande.  
Till styrelsen 2000.  
Förbundsordförande fr o m 6 maj 2010.  
Senior advisor  
forskningsrådet FORMAS.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Uppsala.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ledamot Byggnadsnämnden, Va och avfallsnämnden Uppsala kommun, ordförande Stiftelsen för internationella institutet för industriell miljöekonomi, Lunds universitet.

### Michael Carlsson

Född 1963.  
Till styrelsen 2009.  
VD HSB Malmö.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Projekt i Malmö, 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 HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Nordvästra Götaland.

### Ann Irebo

Född 1960.  
Till styrelsen 2009.  
VD HSB Skåne.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Produktion Skåne.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Suppleant Fastigo Arbetsgivarorg.

### Jesper Josbrant

Född 1970.  
Till styrelsen 2007.  
VD HSB Norr.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ordf. Fakturatjänst i Sverige, Ordf. HSB Gemensam IT.

### Charlotta Lind

Född 1951.  
Till styrelsen maj 2007.  
Övriga HSB-uppdrag: Vice ordf. HSB Norra Stor-Stockholm.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ledamot Stockholms läns landsting, Sjukvårdsstyrelse Norr.

### Peter Lindgren

Född 1959.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Östergötland.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Tf VD HSB ProjektPartner t o m september 2010, Styrelseledamot i Östgöta Brandstodsbolag, Styrelsesuppleant i IFK Norrköping.

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

### Kent-Olof Stigh

Född 1954.  
Till styrelsen 2007.  
Förbundsordförande t o m 6 april 2010.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB ProjektPartner t o m 6 april 2010.

### Jonte Söderström

Född 1965.  
Till styrelsen maj 2007.  
Ombudsman Svenska Byggnadsarbetarförbundet.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Södertörn.

## ADJUNGERAD LEDAMOT

### Pernilla Bonde

Född 1972.  
Förbundssekreterare  
HSB Riksförbund.  
Övriga HSB-uppdrag:  
Ledamot HSB Tidningsservice, Ledamot HSB Gemensam IT.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Boinstitutet i Sverige.

Bolagets styrelseledamöter utgör även styrelse för HSB Riksförbund.

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

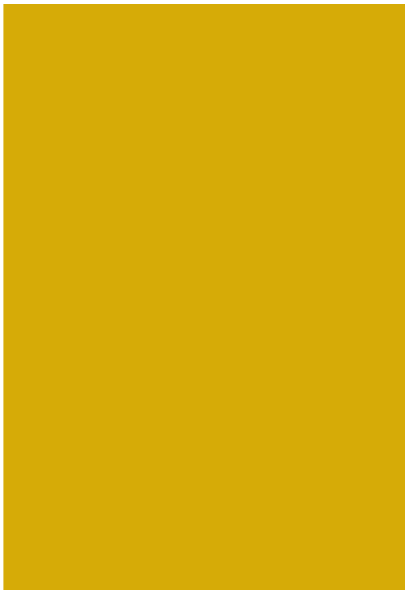
## LEDNING

**Gunnar Mongård**

Tf VD sedan oktober 2010.  
Född 1949.  
I HSB sedan 1979.

**Anders Linder**

Affärsområdeschef  
Inköp.  
Född 1957.  
I HSB sedan 2010.

**Torbjörn Wennberg**

Affärsområdeschef  
Produktion.  
Född 1952.  
I HSB sedan 2003.

**Berit Hanson Landberg**

Ekonomichef.  
Född 1961.  
I HSB sedan 2006.

**Karin Linander**

Affärsområdeschef  
Fastigheter.  
Född 1960.  
I HSB sedan 2008.

**Ingvar Bergman**

Affärsområdeschef  
Försäkring.  
Född 1952.  
I HSB sedan 2009.

**Göran Sundeman**

Affärsområdeschef  
Finans.  
Född 1947.  
I HSB sedan 1999.

**Carina Karlsson**

Chefsjurist.  
Född 1959.  
I HSB sedan 1985.

# ÖVRIGA STYRELSE

## ORDINARIE LEDAMÖTER

### HSB Fastighets AB

Styrelse  
Gunnar Mongård  
Ordförande  
Till styrelsen 2010

Göran Sundeman  
Till styrelsen 2000

Carina Karlsson  
Till styrelsen 2010

Berit Hanson Landberg  
Till styrelsen 2009

Affärsområdeschef  
Karin Linander

### BoStocken AB

Styrelse  
Gunnar Mongård  
Ordförande  
Till styrelsen 2002

Carina Karlsson  
Till styrelsen 2010

Göran Sundeman  
Till styrelsen 2005

Berit Hanson Landberg  
Till styrelsen 2008

VD  
Göran Sundeman

### HSB Produktion AB

Styrelse  
Gunnar Mongård  
Ordförande  
Till styrelsen 2010

Berit Hanson Landberg  
Till styrelsen 2009

Carina Karlsson  
Till styrelsen 2010

Affärsområdeschef  
Torbjörn Wennberg

### HSB Inköp AB

Styrelse  
Gunnar Mongård  
Ordförande  
Till styrelsen 2010

Göran Sundeman  
Till styrelsen 2000

Berit Hanson Landberg  
Till styrelsen 2009

VD  
Anders Linder

### HSB Finans HB

Styrelse  
Gunnar Mongård  
Ordförande  
Till styrelsen 2010

Göran Sundeman  
Till styrelsen 2003

Torbjörn Dacke  
HSB Stockholm  
Till styrelsen 2007

Dan Hillskär  
HSB Göteborg  
Till styrelsen 2007

Håkan Berg  
HSB Norra Stor-Stockholm  
Till styrelsen 2007

### HSB Försäkrings AB (publ)

Styrelse  
Gunnar Mongård  
Ordförande  
Till styrelsen 2010

Per Sundeqvist  
HSB Nordvästra  
Götaland  
Till styrelsen 2005

Christer Berglund  
HSB Mitt  
Till styrelsen 2007

Ulf Tapper  
HSB Södertörn  
Till styrelsen 2007

Berit Hanson Landberg  
HSB ProjektPartner  
Till styrelsen 2009

Henrik Zäther  
HSB Göta  
Till styrelsen 2009

Claes Caroli  
HSB Malmö  
Till styrelsen 2010

VD  
Ingvar Bergman

# 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.



# HSB-FÖRENINGARNAS PARTNER I BOSTADSBYGGANDET

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag ägt av de 31 regionala HSB-föreningarna. 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

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