



# ÅRSREDOVISNING 2011

HSB PROJEKTPARTNER AB



HSB – där möjligheterna bor

# INNEHÅLL

■	HSB ProjektPartner i sammanfattning . . . . .	2
	Året i korthet . . . . .	3
	Vd har ordet. . . . .	4
■	Verksamhet	
	– Det goda samarbetet . . . . .	7
	– Marknadsposition . . . . .	8
	– Ledande utveckling . . . . .	10
	– Unik kompetens. . . . .	12
	– Finans/Bospar. . . . .	14
■	Hållbarhet	
	– Miljöbyggnad Silver . . . . .	15
■	Förvaltningsberättelse . . . . .	17
	Vinstdisposition . . . . .	20
	Resultaträkningar . . . . .	21
	Balansräkningar . . . . .	22
	Kassaflödesanalyser. . . . .	24
	Redovisnings- och värderingsprinciper . . . . .	25
	Noter . . . . .	26
	Revisionsberättelse . . . . .	34
	Bolagsstyrning . . . . .	35
■	Styrelse. . . . .	36
	Ledning . . . . .	38
	Projektportfölj . . . . .	40



Omslagsbilden visar Söderkaj i Halmstad. På det gamla söder i Halmstad bygger HSB en helt ny stadsdel – totalt 330 bostäder.

# VÄLKOMMEN TILL HSB PROJEKTPARTNER

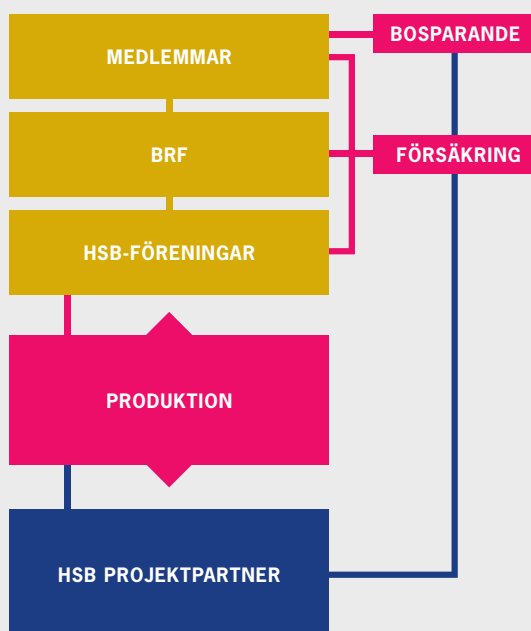
HSB ProjektPartner ger HSB-föreningarna stöd vid produktion av nya boenden till medlemmarna. Det sker genom nära samverkan i produktionsprojekten och med anpassade tjänster efter föreningarnas olika behov.



# HSB PROJEKTPARTNER I SAMMANFATTNING

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 PROJEKTPARTNERS ROLL I HSB-RÖRELSEN



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

### Affärsidé

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

### Vision

Vårt erbjudande är branschledande.

### Hållbarhet

HSB ProjektPartner ska bedriva ett utvecklingsarbete för att förenkla, förbilliga och effektivisera byggprocessen samtidigt som kvalitet tryggas. 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.

Verksamheten utgår från kärnvärderingarna ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) samt HSBs gemensamma styrdokument kring värderingar, föreningsstyrning, ansvar och varumärkesriktlinjer.

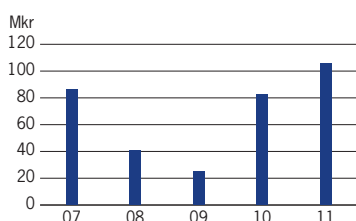
# ÅRET I KORTHET

- Årets resultat uppgick till 102,4 (80,1) miljoner kronor.
- Omsättningen ökade med 69,3 procent till 1 325,5 (782,9) miljoner kronor.
- Fokus på hållbar affärsutveckling och varumärkesbyggande.

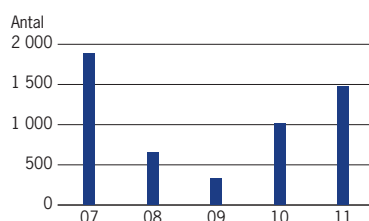


Ulleråker, Uppsala. 10 radhus. Inflyttning våren 2011.

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, 2007-2011



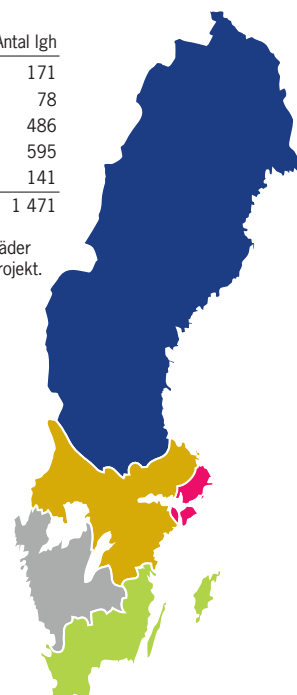
## PÅBÖRJADE BOSTÄDER INOM HSB, 2007-2011



## GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2011

Distrikt	Antal lgh
Norr	171
Mellan	78
Väst	486
Storstockholm	595
Syd	141
Summa	1 471

Totalt: 1 471 bostäder fördelade på 33 projekt.



## NYCKELTAL

	2009	2010	2011
Nettoomsättning, mkr	653,2	782,9	1 325,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	24,8	81,9	105,7
Årets resultat, mkr	26,1	80,1	102,4
Räntabilitet på eget kapital, %	3,1	9,0	11,6
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	0,4	6,6	3,4
Soliditet, exkl HSB Finans HB, %	45,2	48,3	44,8
Medelantal anställda	63	49	43

# VI SKA UTVECKLA PRODUKTIONEN, FINANSIERINGEN OCH DEN REGIONALA KOMPETENSEN

Matias Lindberg tillträdde som Vd för HSB ProjektPartner i april 2011. Här berättar han om viktiga vägval som gjordes under året och vad som står högst på agendan inför de kommande åren. Sammanfattningsvis är det fullt fokus på kärnverksamheterna nyproduktion och bosparande.



”2011 var handlingens år. Vi gick från diskussion till åtgärder och började genomföra viktiga förändringar inom HSB ProjektPartner. Vi skapade en plan för att effektivisera vissa verksamheter eller organisera om dem så att de kommer till sin rätt i ett annat sammanhang inom HSB.

I de här processerna har vi bland annat utvecklat vårt samarbete med HSB Riksförbund och HSB Bostad (som ansvarar för nyproduktionen på Stockholmsmarknaden). Våra inbördes roller och ansvarsområden har blivit tydligare vilket vi hoppas ska bidra till att HSB som helhet kan flytta fram sina positioner på marknaden väsentligt.

Målet är att HSB ProjektPartner ska ha fullt fokus på de två fundamenten i verksamheten – nyproduktion och bosparande. Inom dessa områden ska vi ha marknadsledande kompetens och erbjudanden.

En av de viktigaste förändringarna är att vi tillsammans med HSB Bostad håller på att utveckla en gemensam produktionsprocess som ska användas för alla nyproduktioner i hela landet.

Resultatet under 2011 uppgick till 105,7 Mkr, en förbättring med 23,8 Mkr, vilket till stor del berodde på förstärkning i alla delar i företaget. Med anledning av rådande marknadsläge finns det dock fog för viss återhållsamhet avseende förväntningarna på 2012 års resultat. Viktigaste utmaningen framöver är att förbättra nyproduktionsprocessen i syfte att effektivisera och få bättre stabilitet i kostnadsbilden i produktionen.

## Nya mål

Under 2011 införde vi en ny ledningsmodell för HSB ProjektPartner. I det arbetet skapade vi tydliga kopplingar om hur vår vision om att vara branschledande i praktiken ska översättas till konkreta aktiviteter i samtliga delar av verksamheten. Vi har nu fyra strategiska mål som alla har brutits ned i handlingsplaner och operativa delmål:

- Ledande utveckling
- Långsiktig lönsamhet
- Stark marknadsposition
- Unik kompetens.

Alla medarbetare inom HSB ProjektPartner har tydliga mål och fokuserade aktiviteter för att stödja de strategiska målen för ett nationellt starkare HSB.

### Långsiktig lönsamhet

Långsiktig lönsamhet är en förutsättning för att vi även i fortsättningen ska kunna erbjuda HSBs medlemmar och bosparare attraktiva boenden och sparformer. Långsiktig lönsamhet ställer krav på att alla delar av vår verksamhet är effektiva.

Det löpande interna förbättringsarbetet och ökat samarbete med HSB-föreningarna är två viktiga nycklar till framgång. Vi ska bli bättre på att hitta synergier och dra nytta av goda erfarenheter såväl inom HSB ProjektPartner som inom föreningarna och övriga HSB. Ett konkret exempel är säljprocesserna där vi kan spara mycket genom att bättre allokera resurserna, förfina analyserna och konceptuellt utveckla vårt nät av säljare runt om i landet.

Jag är övertygad om att HSBs modell med stark lokal marknadsförankring kan bli ännu kraftfullare när vi förfinat samverkansmodellerna med HSB-föreningarna och lärt oss att gemensamt arbete är effektivare än enskilt. För oss på HSB ProjektPartner gäller det att ännu tydligare erbjuda vår kompetens på ett regionalt plan. Vi ska lyfta blicken och öka dialogen med föreningarna så att de fördjupar sitt förtroende för att vi alltid levererar de bästa lösningarna.

### Mer mark ska öka marknadsandelen

HSB ProjektPartner ska öka sina marknadsandelar. Vi har tidigare legat på i genomsnitt cirka 10 procent av marknaden för nyproducerade boenden på de områden där vi verkar. Nu har vi satt målet att öka marknadsandelen till 15 procent fram till 2015. Det är också målet för HSB som helhet.

För att bygga mer och ta marknadsandelar behöver vi mer mark i attraktiva lägen. Det betyder att vi måste öka kapitalbasen för att få de rätta musklerna. Därför är finansieringsfrågorna centrala i det fortsatta utvecklingsarbetet. Jag ser två huvudspår, dels ska vi frigöra mer kapital själva och dels ska vi utveckla våra samarbeten med externa finansierare. Det här är ett arbete som kommer att ges stort fokus under det kommande året.

” Jag vet att alla vi som arbetar på HSB ProjektPartner har kapacitet att överträffa föreningarnas förväntningar. Vi har idéerna, kompetensen och handlingskraften.

### Vi ska möta framtiden behov

HSB ProjektPartner ska skapa boenden som ger en förstklassig helhet. Läget, totalkostnader och standard spelar viktiga roller för trivseln. Vi ser också att ökad miljömedvetenhet är en allt viktigare komponent i valet av boende.

Som en konsekvens av det beslutade vi under 2011 att alla nya fastigheter ska motsvara minst silvernivån i det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad. Förutom att det ger ett helhetsomdöme till boendets energiförbrukning, inomhusklimat och materialval så är det också ett viktigt steg för att göra produktionsprocessen mer enhetlig.

### Några avslutande ord

Det är de lokala HSB-föreningarna som ska förmedla och förvalta framtidens boenden runt om i Sverige. Och de behöver HSB ProjektPartner för att lyckas. För att tala i klartext behöver föreningarna vår kompetens kring produktion och vårt kapital för att stärka sina markinnehav. Därför är det vår främsta uppgift att leverera förstklassiga lösningar på båda dessa utmaningar. Vi ska göra det i nära samverkan med övriga delar av HSB, inte minst HSB Bostad.

Jag vet att alla vi som arbetar på HSB ProjektPartner har kapacitet att överträffa föreningarnas förväntningar. Vi har idéerna, kompetensen och handlingskraften. Därför är det med både glädje och tillförsikt som jag ser fram emot de kommande åren.”

Stockholm i mars 2012

Matias Lindberg, verkställande direktör



## MOT NYA MÅL

HSB ProjektPartner satte upp fyra nya strategiska mål under 2011 och kopplade en rad konkreta handlingsplaner och delmål till dem. Det handlar om ledande utveckling, långsiktig lönsamhet, stark marknadsposition och unik kompetens. I Vd-ordet och de artiklar som följer kan du läsa något om vad de betyder för samarbetet med föreningarna.



Brf Förklädet i Östersund består av 29 lägenheter som stod klara för inflyttning sommaren 2011.



# HSB MITT DRAR NYTTA AV HSB PROJEKTPARTNERS BREDD

HSB Mitt möter till stor del helt andra utmaningar än vad som kännetecknar de stora tillväxtområdena i Sverige. Nyproduktionen är begränsad och utvecklingsvägarna annorlunda. Samarbetet med HSB ProjektPartner präglas av bredd, till exempel är försäkringslösningarna mycket uppskattade.

HSB Mitt finns på bostadsmarknaden i många kommuner i Västernorrland och Jämtland, men det är främst Sundsvall, Östersund, Härnösand och Örnsköldsvik som är aktuella för nyinvesteringar.

I Östersund och Ö-vik ligger marknadspriserna på befintliga bostäder runt 10 000 kr/m<sup>2</sup>. I Sundsvall och Härnösand snarare runt 7 000. Det gör att nyproduktionen har det tufft med konkurrenskraften. Östersund är ett undantag där det finns utrymme för nyproduktion, men i övrigt bidrar låga villapriser och fortsatt nettoutflyttning till prispress i regionen trots en rad offensiva satsningar från kommunerna.

Christer Berglund, som är Vd för HSB Mitt, förklarar Östersunds gynnsamma utveckling:

– När staten genomförde den stora försvarsnedläggelsen i Östersund såg de till att kommunen fick tillbaka ett stort antal kvalificerade jobb, främst i form av utlokaliserade myndigheter. Det har skapat tillväxt och behov av nya bostäder. Där har HSB tagit en aktiv roll. Vi har nyligen avslutat en lyckad nyproduktion med hjälp av HSB ProjektPartner och ytterligare ett projekt är på gång.

## Stor efterfrågan på försäkringar

Christer Berglund beskriver samarbetet med HSB ProjektPartner som mycket bra. Dialogen är fin och servicen hög.

– Eftersom vi inte har någon omfattande nyproduktion är det ännu viktigare för oss att ha en partner som vi verkligen kan lita på när vi väl står inför att bygga nytt. Utan HSB ProjektPartner skulle våra processer bli mer komplicerade och dyrare. Med dem får vi snabbt tillgång till den kompetens vi behöver.

Men om de tjänster man köper kring nyproduktion ändå är begränsade så är efterfrågan på HSB ProjektPartners försäkringar som erbjuds via HSB Försäkring desto större.

– Här finns en stor medlemsnytta och det är många bostadsrättsstyrelser i Jämtland och Västernorrland som väljer att teckna fastighetsförsäkringen. Det som avgör är främst tre faktorer. De är enkla att förstå, de är prisvärda och förvaltningen är smidig med en skadereglering som är mycket tydlig.

## Starkare varumärke

HSB Mitt förvaltar över 200 bostadsrättsföreningar och ett stort antal offentliga och privata fastigheter. Men eftersom det inte finns någon stor efterfrågan på nyproduktion i regionen är fler hyresfastigheter en väg att expandera förvaltningen.



Christer Berglund, Vd HSB Mitt.

I Sundsvall har HSB Mitt köpt flera centrala hyresfastigheter som de renoverar och utvecklar.

– Vi har jobbat hårt med att förändra bilden av HSB för att kunna presentera oss som långsiktiga och trovärdiga förvaltare av attraktiva bostäder. Vi har flyttat fram positionerna avsevärt, bland annat har vi tagit över förvaltningen för en större förening från Riksbyggen tack vare våra attraktiva medlemserbjudanden.

Idag har HSB Mitt cirka 400 kontrakt med hyresgäster fördelat på de fyra städerna. Att öka beståndet till 1 000 ser Christer Berglund som ett rimligt strävande vilket skulle ge en tydligare stabilitet.

## Utveckling med miljöfokus

När det gäller utvecklingsbehoven lyssnar Christer Berglund på de yngre generationerna som nu tar plats i föreningsstyrelserna. Det handlar ofta om att skapa enklare och billigare förvaltningstjänster men också om att bli ännu bättre på att hantera miljöfrågorna.

– Jag ser gärna fler smarta och kostnadseffektiva lösningar för husen som minskar miljöpåverkan. Det gäller i stort och smått, i allt från "skalet" på husen till avfallskvarnar. Bygga bra men prisvärt, det är vår framtid.

# STARK MARKNADSPPOSITION I GÖTEBORG

HSB har etablerat en stark marknadsposition i Göteborg. Nycklarna dit har varit att lyssna på medlemmarnas önskemål, ett proaktivt arbete med markanskaffning och en nära dialog med alla olika intressenter, från kommun till arkitekter.

Bostadsmarknaden i Göteborg är expansiv och HSB Göteborg har tillsammans med HSB ProjektPartner lyckats bygga upp en välfylld projektportfölj och ett starkt varumärke.

Roger Sundbom är affärsområdeschef och ansvarig för fastighetsutveckling på HSB Göteborg, vilket omfattar både nyproduktion och ombyggnad. Han menar att HSB har en egen nisch på marknaden.



**Roger Sundbom**, affärsområdeschef och ansvarig för fastighetsutveckling på HSB Göteborg,

– HSB har en unik position. Vi kan lyssna och kommunicera med på våra medlemmar och bosparare. Det gör att vi kan skraddarsy boenden efter deras önskemål. Kopplat till det är vi mycket aktiva kring trendbevakning och har en nära dialog med våra olika intressenter så att utvecklingen aldrig stannar upp.

Men en gedigen kunskap om bospararnas önskemål och skicklig omvärldsbevakning är ingenting värda om de inte kan omsättas i praktiken. HSB Göteborg har valt att sätta upp offensiva mål och ta en ledande roll i kommunen genom att löpande initiera nya projekt. När det kommer till genomförande har HSB Göteborg och HSB ProjektPartnern tillsammans skapat en organisation med tydliga ansvarsroller för olika områden. Projekten utvecklas i ett separat bolag som ägs till hälften av de bägge parterna innan de säljs vidare till bostadsrättsföreningarna.

– På det här sättet kan vi kombinera HSBs storlek och skalfördelar med vår lokala marknadskännet, säger Roger Sundbom. Det har varit ett mycket lyckat samarbete. Personerna på HSB ProjektPartner är kompetenta, lyhörda och prestigelösa.



**Ängön på Eriksberg** ligger i klassisk hamnmiljö intill Göta älv. Lägenheter för alla åldrar, generösa gemensamhetsutrymmen och övernattningsrum för gäster ger ett boende i världsklass alldeles vid kajkanten. Försäljning och byggstart påbörjades under 2011. Ängön uppfyller HSBs mål att alla nya fastigheter ska motsvara silvernivån enligt det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad.

## Förenade styrkor

Magnus Knutsson är chef för Nyproduktion på HSB ProjektPartner. Han ingår också i styrelsen för det samarbetsbolag som utvecklar nya HSB-boenden i Göteborg.

– HSB har ett starkt varumärke och det har vi till stor del i kraft av vår historia. Det gäller både gentemot bostadsköpare och samhället i stort. HSB står för trygghet och det är en värdefull position, inte minst i tider av ekonomisk oro. En tydlig trend är att vi kommer in allt tidigare i kommunernas processer och planer. De vet att HSB finns kvar som förvaltare av boendet även när byggarna gått hem. Det ger trygga kalkyler och hög kvalitet, en långsiktighet som uppskattas allt mer.

HSB ProjektPartners roll är att serva alla föreningar runt om i landet med expertis kring till exempel miljö, juridik, markköp, produktionsledning och marknadsföring. Behoven skiftar mellan olika platser, menar Magnus Knutsson.

– Vår utmaning är att få ihop alla intressen i landet och möta deras behov på ett effektivt sätt. Vi håller på att

## HSB OCH DE FRÄMSTA KONKURRENTERNA

Antal påbörjade bostäder i Sverige

Bolag	2008	2009	2010	2011
JM	1 570	1 791	2 834	2 841
Peab	1 496	910	2 113	1 711
HSB	648	325	1 010	1 471
Skanska	1 216	518	1 681	1 293
NCC	202	334	1 089	924
Riksbyggen	400	406	679	420

## HSB:s SAMMANLAGDA PRODUKTION

Påbörjande antal lägenheter

Region	2010	2011	2012 <sup>1)</sup>	2013 <sup>1)</sup>
Norr	49	171	395	384
Mitt	223	78	360	670
Väst	124	486	203	389
Syd	300	141	38	235
Storstockholm	137	595	450	690
<b>Summa</b>	<b>833</b>	<b>1 471</b>	<b>1 446</b>	<b>2 368</b>

<sup>1)</sup> Prognos.



**Magnus Knutsson**, affärsrådeschef och ansvarig för nyproduktionen i Sverige på HSB ProjektPartner.

utveckla en ny produktionsprocess som gör att vi får ännu tydligare stordriftsfördelar. Ju mer vi arbetar på ett likartat sätt över landet desto lättare är det att dra nytta av varandras goda erfarenheter.

HSB ProjektPartner har en rad erbjudanden som stärker föreningarnas position på sina respektive marknader. Ett exempel är garantier genom stiftelsen HSBs Garantifond (SHG) som gör att riskerna för nya bostadsrättsföreningar minimeras i ett antal år. Det finns också trygghetspaket med försäkringar mot dubbla boendekostnader om en enskild bostadsköpare skulle fastna med dubbla boenden när han eller hon köpt en ny lägenhet.

### Markportfölj med framförhållning

Göteborg är en av HSBs starkaste fästen. Av totalt cirka 1 400 byggstartade lägenheter i landet under 2011 stod Göteborg för närmare en tredjedel. I beståndet finns en stor bredd med både lägenheter och radhus.

För att skapa en stark position är tillgången på mark en avgörande faktor. HSB Göteborg har en särskild funktion för att utveckla markportföljen. Lena Andersson är ansvarig och har ständig kontakt med arkitekter, markägare och kommunen för att hitta projekt där alla aktörer är vinnare.

– Vi har cirka tio års framförhållning, säger Roger Sundbom på HSB Göteborg. Eftersom vi för närvarande har som mål att i genomsnitt byggstarta 300 lägenheter om året ska markportföljen motsvara tio gånger så många byggrätter, det vill säga 3 000 potentiella lägenheter.

HSB Göteborg har även tagit beslut om att arbeta efter ISO 26 000 för att bli en mer attraktiv samarbetspartner. Det är ett arbetsätt för ett hållbart samhälle som väger in miljö, socialt ansvar och mänskliga rättigheter.

” En tydlig trend är att vi kommer in allt tidigare i processerna i kommunernas planer. De vet att HSB finns kvar som förvaltare av boendet även när byggarna gått hem.

Magnus Knutsson, HSB ProjektPartner.

### Ansvar för att utveckla hyresmarknaden

Göteborgs kommun vill ha en bred bostadsmarknad med olika upplåtelseformer. I det ingår att utveckla hyresmarknaden vilket HSB Göteborg är med och tar ansvar för. Under 2011 blev ett 50-tal lägenheter klara för inflyttning och det finns fler planer för nyproduktion de kommande åren. Det pågår även byggnation av ett 30-tal hyresrätter i Björkekärr. Ett lyckat exempel är ett erbjudande till unga bosparare.

– Vi ger unga bosparare under 30 år förtur till hyreslägenheter, berättar Roger Sundbom. På så sätt får de in en fot på bostadsmarknaden och behåller samtidigt sin köplats till nya bostadsrätter. Det har blivit mycket uppskattat och ökar sannolikheten att de fortsätter att bo hos oss när deras livssituation förändras.

Att aktivt medverka till en utveckling av hyresmarknaden är ett bra sätt att positionera sig som en ansvarstagande och långsiktig aktör vilket ligger i linje med ISO 26 000-arbetet. Något som även bidrar till förbättrade möjligheter att få tillgång till bra mark för att utveckla nya bostadsrätter.

Att aktivt medverka till en utveckling av hyresmarknaden är ett bra sätt att positionera sig som en ansvarstagande och långsiktig aktör vilket ligger i linje med ISO 26 000-arbetet. Något som även bidrar till förbättrade möjligheter att få tillgång till bra mark för att utveckla nya bostadsrätter.

### Ett boende i världsklass

Inför framtiden ser Roger Sundbom flera utmaningar. Det kommer vara förmågan att möta dem på ett samlat sätt som ger HSB en stark position på marknaden.

– Vi måste hålla volymerna uppe men samtidigt behålla HSBs unika ställning kring kvalitet. Vi arbetar efter visionen ”Ett boende i världsklass”. Vårt mål är inte att ”slutföra ett projekt” eller ”bygga en fastighet” – vi siktar på att skapa en förstklassig helhet för de boende där HSB alltid ska finnas med.

# UTVECKLING ÄR ATT MÖTA MÄNNISKORS BEHOV

Skåne och Öresundsområdet har haft en stark utveckling i ett antal år med Malmö och Köpenhamn som främsta draglok. Lund, som ingår i HSB Skånes område, har blivit en av landets snabbast växande kommuner tack vare stora vetenskapliga satsningar som lockar forskare från hela världen. För att kunna utveckla ledande boendelösningar som möter framtidens krav gäller det att lyssna på människor och koppla grepp på helheten, menar HSB Skånes Vd Ann Irebo.

HSB har traditionellt sett inte haft en stark position i Lund. Men situationen har gradvis förändrats de senaste åren genom en målmedveten dialog med kommunen.

– Vi har planer på att bygga 200 lägenheter med mycket bra och centralt läge de närmaste åren, säger Ann Irebo. Kommunen behöver etablera 900 lägenheter per år de kommande tio åren och vi hoppas kunna spela en viktig roll i den utvecklingen.

HSB Skåne har också utvecklat ett nära samarbete med HSB ProjektPartner. När det gäller målet att vara ledande inom utveckling av framtidens boende har det kontinuerliga kvalitetsarbetet hos HSB ProjektPartner spelat stor roll. Där finns experthjälp som HSB Skåne inte har möjlighet att bygga upp i sin egen organisation. Det kan röra allt från teknik och arkitektur till materialval och miljö.

Ann Irebo tycker att samarbetet fungerar mycket bra i och med att de får tillgång till en stor expertorganisation samtidigt som de också kan vara kravställare. Samarbetet kräver tydliga roller och nära dialog, vilket hon menar att de lyckats med.

## Att se till detaljer skapar helhet

Pernilla Nevsten är projektledare på HSB ProjektPartner i Malmö. Hon ger sin syn på samarbetet:

– Dialog är A och O och den måste föras lika intensivt i alla moment från idé till drift. HSB Skåne vet vad de boende vill ha och vi står för expertkunskaper kring till exempel produktionsprocesser, ny teknik, lagar och myndighetskrav. HSB ProjektPartners kvalitetsarbete ska bland annat nå målet noll fel vid inflyttning. För att lyckas måste vi vara aktiva från början till slut.

Med hjälp av den kontinuerliga dialogen har HSB ProjektPartner varit med och skapat lösningar som förverkligat HSB Skånes visioner i allt från trygghet i närmiljön till funktionalitet i ett större samhällsperspektiv, som bra mötesplatser och kollektivtrafik.

Genom att vara mån om alla detaljer och till exempel bygga lägenheter som kan anpassas till olika skeden i livet kan man också skapa långsiktiga och resursnåla lösningar. Ett hållbarhetstänkande som höjer livskvaliteten för de boende och placerar HSB i frontlinjen.



Pernilla Nevsten, Projektledare HSB ProjektPartner Malmö.

## Kombinera hårt och mjukt

För Ann Irebo betyder rollen som utvecklingsledare att ha förmåga att se både hårda och mjuka värden. Där väger den lokala förankringen tungt.

– Det spelar ingen roll hur snyggt huset är om inte människan innanför tröskeln mår bra. HSB finns med under hela fastighetens livstid och ska bidra till god livskvalitet för de boende långt bortom inflyttningsdagen. Vi arrangerar till exempel sommarkollo för både barn och seniorer, vi förmedlar stipendier till studenter som vill arbeta en tid som biståndsvolontärer. Det gäller att paketera olika lösningar för varje enskild målgrupp.

## Utvecklingsmöjligheter

När Ann Irebo blickar framåt är det främst två utvecklingsbehov som dyker upp.

– Om jag skulle önska något för framtiden är det att vi tillsammans med HSB ProjektPartner ska lägga ännu mer tid och resurser på att skapa innovativa lösningar. Jag skulle också gärna se ett tätare samarbete mellan de olika föreningarna kring framtidstänkande och goda exempel. Där tror jag HSB ProjektPartner kan spela en allt viktigare roll.



Ann Irebo, Vd HSB Skåne.



# SÅ ANVÄNDS HSB PROJEKTPARTNERS KOMPETENS I SÖDERMANLAND

Södermanland är en region i förändring. Det finns fortfarande en del äldre industrier och arbetslösheten är högre än hos grannen Stockholms län. Men det pågår en omställning i näringslivet till en modernare näringslivsstruktur och intresset för att flytta till tillväxtstäderna i Södermanland ökar. För att möta framtidens behov är nybyggnation av bostäder ett måste.



Vårt ansvar är att förverkliga föreningarnas visioner men också att undvika fallgropar som ofta innebär tidsödande och kostsamma omtag, säger **Peter Mild**, projektledare på HSB ProjektPartner.

HSB Södermanland har ett nära samarbete med HSB ProjektPartner och har valt en lösning där bolaget kommer in tidigt i processerna. Helheten gör att HSB har ett unikt erbjudande på den sörmländska marknaden, som expert på att utveckla fastigheter, producera nya bostäder och vara en långsiktig förvaltare under hela fastighetens livstid. Helheten skapar förtroende och trygghet.

## Göra rätt från början sparar pengar

HSB ProjektPartner har kompetens inom allt som behövs för att ro ett projekt i land. Det omfattar allt från en projekttid, förhandlingar om tomtmark, produktionsaspekter, ekonomi, 3D-fastighetsbildning, miljöfrågor, arkeologiska aspekter, marknadsföring gentemot köpare och överlämnande till bostadsrättsföreningar. Varje HSB-förening som vill använ-

da sig av HSB ProjektPartner får ett skräddarsytt erbjudande efter sina behov och förutsättningar.

Peter Mild är projektledare på HSB ProjektPartner Nyproduktion och berättar mer:

– Vårt ansvar är att förverkliga föreningarnas visioner men också att undvika fallgropar som ofta innebär tidsödande och kostsamma omtag. Erfarenheten är att ju noggrannare man gått igenom förutsättningarna från början desto bättre totalekonomi får projektet i slutändan. Därför är det viktigt att tidigt identifiera ansvarsområden och lista allt som behöver hanteras, vem som gör vad och att ”det är rätt man på rätt plats”. Där har vi tillsammans utarbetat mycket väl fungerande metoder. Eftersom vi arbetar över hela landet har vi också stora möjlighet att föra över goda erfarenheter mellan regionerna.

### En egen expertorganisation

HSB Södermanland har arbetat nära HSB ProjektPartner under många år. Kjell Landström är Vd:

– HSB ProjektPartner kan vara med hela vägen från idé till förvaltning. Vi använder dem som vår egen expertorganisation som vi förlitar oss på i allt från markanskaffning till inledande finansiering. Där HSB ProjektPartners ansvar slutar tar vårt vid.

Han fortsätter med att peka ut några kompetensområden som är särskilt viktiga.

– Först och främst har de projektledarresurserna som är så viktiga men vi har även stor nytta av deras specialistkunskaper kring juridik, ekonomi, försäljning och marknadsanalyser. Allt är tillgängligt för oss på ett smidigt sätt. Det här samarbetet är en väldigt bra lösning för oss och vi är mycket nöjda.

Kjell Landström ser HSB ProjektPartner som ”spindeln i nätet” som har möjlighet att förmedla intressanta uppslag och sprida kunskap inom HSB på ett nationellt plan. Men den största utmaningen på kort sikt är ändå lokal. Det handlar om att skaffa mer byggbar mark.

– Vi har identifierat var vi vill finnas och tillsammans med HSB ProjektPartner bedriver vi ett intensivt sökande. Här är nära samarbete en förutsättning för att skapa trovärdighet och resultat.

### Miljöarbete i tätten

Kjell Landström menar att samarbetet med HSB ProjektPartner ger en långsiktighet som har skapat en särställning på marknaden.

– Vi kan erbjuda lösningar som verkligen motsvarar det konsumenterna vill ha. Till exempel har vi tillsammans med HSB ProjektPartner tagit stora kliv framåt när det gäller miljöarbete. Vi ligger helt klart i tätten kring energianvändning och materialval.



**Kjell Landström**, Vd HSB Södermanland.



**Brf Forsen** ligger med ett attraktivt läge invid Nyköpingsån. Med hjälp av HSB ProjektPartner vann HSB Södermanland en arkitektävling som motsvarade kommunens önskemål. Processtiden från beslut av vinnande förslag till byggstart var mycket kort och ett stort intresse från bostadsköpare bidrog till att effektivisera projektet.

# FINANSIERING – DEN ENSKILT STÖRSTA UTMANINGEN

Finansfunktionen hos HSB ProjektPartner är en mycket central position som ansvarar för finansieringen av koncernens nyproduktion. Med allt tuffare förutsättningar på finansmarknaderna krävs en kreativitet och ett tålamod utöver det vanliga. Dessutom har finansfunktionen ytterligare ett viktigt uppdrag – förvaltningen av bospararnas kapital. Inom de här områdena tar HSB ProjektPartner flera viktiga steg under kommande år.

## Aktiv förvaltning

Bosparandet är en viktig finansieringskälla som kan användas till markköp och investeringar i nya fastighetsprojekt

HSBs mål att bygga betydligt fler bostäder ställer ökade krav på kapitalanskaffning, både via bosparandet och på andra sätt. Under 2011 belystes en rad olika scenarior för framtidens finansieringslösningar och under 2012 kommer flera vägval att göras kring såväl organisation som handlingsalternativ.

Finanschef Göran Sundeman berättar om samarbetet med finansmarknaden:

– Vi har en aktiv och löpande dialog med bankerna på både lokal och central nivå för att utveckla nya lösningar och anpassa oss till nya förutsättningar. HSB är en av branschens mest pålitliga aktörer vilket gör att vi har ett bra utgångsläge när det gäller att hitta kraftfulla finansieringslösningar med starka samarbetspartner.

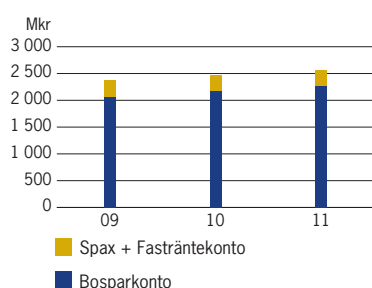
Placeringar i kortsiktiga likvida tillgångar regleras av en finanspolicy. Syftet är att genom aktiv förvaltning skapa en god avkastning på likviditeten med ett rimligt risktagande.

## Nya mål ska ge positiv spiral

Om antalet bosparare och deras sparkvot ökar kan HSB starta fler bostadsprojekt vilket i sin tur kan attrahera fler nya bosparare. HSB har som mål att öka antalet bosparare med 3 000 personer per år.

HSB ProjektPartners roll är att stötta föreningarna runt om i landet i deras arbete att värva nya bosparare och även entusiasmera befintliga. Det arbetet sker genom allt från att tillhandahålla kunskap och information till att genomföra kampanjer i såväl klassiska kanaler som sociala medier. Ett stort antal aktiviteter genomförs varje år.

### VOLYMUTVECKLING BOSPARANDE, 2009–2011



## Det nya bosparandet

Att bospara i HSB för med sig flera fördelar. Den som sparar regelbundet får en allt bättre köplats som ger möjlighet att så småningom välja det objekt han eller hon är mest intresserad av. Dessutom kan bospararen anmäla sitt intresse till någon av de hyresrätter som HSB erbjuder.

Efter flera års nära dialog med medlemmar, HSB-föreningar och andra intressenter ska ett nytt bosparande lanseras i början av 2013.

– Först och främst ger bosparandet möjligheter att köpa en ny bostad och kunna välja tidigt, säger Göran Sundeman. I det nya bosparandet ska vi förbättra de administrativa rutinerna för att hantera medlemskap och sparande. Men vi ska även erbjuda olika förmåner i form av till exempel attraktiva låneerbjudanden och bra försäkringar.



Göran Sundeman, finanschef  
HSB ProjektPartner.

## Bosparprodukter

I dagsläget finns tre olika sparformer: HSB Bosparkonto, HSB Fasträntekonto och Spax HSB Bospar (aktieindexobligationer).





# MILJÖBYGGNAD SILVER

HSB ProjektPartner kommer att bygga framtidens hus med omfattande hänsyn till miljö, hälsa och energiförbrukning. De nya hus som projekteras ska bli certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.

Miljöbyggnad är ett svenskt klassningssystem som syftar till att skapa bättre miljö, hälsa och energihantering. Systemet är framtaget av forskare och experter i nära samverkan med bygg- och fastighetsföretag. Klassningen ger en helhetsbild över hur bra byggnaden är ur miljösynpunkt och gör det enkelt att identifiera förbättringsbehov. Systemet går lika bra att använda på projekteringsstadiet som på befintliga hus.



**Karin Linander**, fastighetschef  
HSB ProjektPartner.

De klasser som finns är Guld, Silver, Brons och Klassad. HSB ProjektPartner har beslutat att verka för att de nya hus som byggs ska klassas enligt silverkraven. HSBs kontor på Fleminggatan i Stockholm kommer att anpassas till silvernivån och det arbetet inleds under 2012.

Så här säger fastighetschef Karin Linander om varför HSB ProjektPartner valt att följa Miljöbyggnads system:

– HSB värnar både om människors hälsa och miljön. Vi ser det som vårt ansvar och har valt klassningssystemet eftersom det tar ett helhetsgrepp över energiförbrukning, inomhusklimat och materialval.



## BRF GRYNINGSLJuset

Brf Gryningsljuset ligger i Gränby backe med fri sikt mot city och Uppsalas klassiska silhuetter, här uppför nu HSB 53 lägenheter.

Miljöcertifiering av projektet pågår och planeras nå nivå Silver enligt systemet Miljöbyggnad. Det innebär så låg miljöbelastning som möjligt, god innemiljö med naturliga material och att husen projekteras med högt ställda energikrav.

## MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad nivå Silver är en ny standard i HSBs kommande nyproduktion. Med certifieringen får bostadsrättsföreningen och enskilda köpare ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material.

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som utgår från svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Klassning enligt Miljöbyggnad kan ske på nivåerna Guld, Silver eller Brons.

### Systemet bedömer miljöaspekter inom:

- Energi (användning, behov och energislag)
- Innemiljö (ljud, ljus, fukt, luft- och vattenkvalitet)
- Material och kemikalier (förekomst, dokumentation och utfasning av farliga ämnen)



## Visste du att?

- ... byggnader svarar för ungefär 40 procent av Sveriges totala energianvändning.
- ... klassningen öppnar för sänkta kostnader för drift, försäkringar och lån.
- ... systemet är kopplat till Sveriges nationella miljö kvalitetsmål och kan på så sätt bidra till att de nås.
- ... jämfört med internationella system är Miljöbyggnad enklare och mer fokuserat på miljöprestanda snarare än att föreskriva tekniska lösningar.

## Miljöcertifiering av hela företaget

Miljöhänsyn är viktigt för de hus som byggs men även för hur det interna arbetet bedrivs, från hur medarbetarna reser i jobbet till hur återvinningsrutinerna sköts på arbetsplatsen.

Under 2011 certifierades HSB ProjektPartner enligt den internationella miljöstandarden ISO 14001. Revidering sker av en utomstående part.



I området Söderkaj i Halmstad ligger brf Båtbryggan (etapp 2) bestående av 54 lägenheter som beräknas vara inflyttningsklara under våren 2012. Totalt omfattar projektet 330 lägenheter.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 17:e verksamhetsår, 2011.

## VERKSAMHET

### Koncernen har bedrivit följande verksamheter:

Verksamhet	Affärsområde	Företag	HSB ProjektPartner ABs andel i %
Byggentreprenader	Produktion	HSB Produktion AB	100
Inköpsverksamhet	Inköp	HSB Inköp AB	100
Handel med och förvaltning av fastigheter	Fastigheter	HSB Fastighets AB	100
Finansrörelse	Finans	HSB Finans HB*	100
Försäkringsrörelse	Försäkring	HSB Försäkrings AB	100

\*Andelsvärdena avser koncernen.

### Viktiga händelser under året

Den återhämtning i marknaden som påbörjades under 2010 fortsatte en bit in på 2011. Internationell oro, börsras, finansmarknadernas hårdare krav på låntagare samt stigande räntor slog hårt mot försäljning av både småhus och lägenheter under senare delen av året. Efterfrågan på nya bostäder bedöms dock fortfarande som hög, även om det finns stora variationer över landet. Den relativa försäljningsökningen i inledningen av 2012 inger också förhoppningar om framtiden.

HSB ProjektPartner sålde under året sammanlagt 362 (457) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2011 fanns hos HSB ProjektPartner 16 (17) oplacerade färdigställda lägenheter och 473 (165) osålda lägenheter i den pågående produktionen, totalt 489 (182).

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar 804 lägenheter, vilket är en ökning om 15 procent i förhållande till föregående år då 696 lägenheter byggstartades. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 510 lägenheter, att jämföra med 2010 då 137 lägenhetsproduktioner startade. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 157 (177) lägenheter kan det sammanlagda antalet lägenheter 2011 summeras till 1 471 (1 010). 1 249 (777) eller 85 procent var bostadsrätter i flerbostadshus, 61 (104) äganderätter och 161 (129) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 89 (82) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 92 (92) procent av bostadsrättsproduktionen.

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade 2011 med 15 procent i förhållande till föregående år, från 31 300 kr/m<sup>2</sup> 2010 till 36 100. En fortsatt strävan finns att generellt minska byggkostnaderna, i första hand genom en utveckling av produktionsprocessen.

Under 2012 förväntas omsättningen minska något inom affärsområdet Produktion. HSB ProjektPartners projektportfölj, inklusive bolagssamarbeten med påbörjande fram till och med 2016, innehåller mer än 10 000 lägenheter. Cirka 75 procent av lägenheterna kommer att produceras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Projektportföljen innehåller produktionsmark i storstadsregionerna men är i övrigt väl spridd över stora delar av landet.

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 bosparandet. Avtalet ska ge bospararna förutsättningar till god service och konkurrenskraftiga produkter. HSB Finans har genom avtalet möjlighet att låna en tredjedel av de insatta sparmedlen (ca 750 mkr) för investeringar i fastigheter och mark inom HSB. Avtalet med Swedbank löper ut den 31 december 2012. I dagsläget erbjuder HSB tre olika produkter för bosparande. Dessa är Bosparkonto, Fasträntekonto och SPAX (aktieindexobligation). Under 2011 ökade det sammanlagda bosparandet med 92 mkr till 2 567 mkr varav saldot på bosparkontot ökade med 102 mkr till 2 273 mkr. Antal bosparare minskade med 1 547 st. och uppgick 2011-12-31 till 97 293 st. Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget BoStocken AB vilken uppstod under 90-talet och idag förvaltar krediter. Målet är att avveckla samtliga krediter. Nettovärdet av BoStocken ABs sammanlagda krediter uppgår per 31/12 till 57 (58) mkr.

Inom affärsområde Fastigheter förvaltas kommersiella fastigheter i Stockholm. I dagsläget ingår den helägda fastigheten Smultronet 6 i Stockholm, som rymmer de verksamheter inom HSB som har sitt kontor i Stockholm. Vid årets ingång såldes tre garagefastigheter med tillträde 2011-02-01 till ett värde om totalt 72 mkr.

HSB Försäkring AB erbjuder bostadsrättsföreningar rätt

att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Vid utgången av 2011 var antalet försäkringstagare 546 (539). Dessutom har 15 (9) av HSB-föreningarna tecknat fastighetsförsäkringar på 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 finansiella poster om 5,5 (-9,4) mkr. Det högre resultatet kan främst förklaras av lägre skadekostnader 2011.

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 325,5 (782,9) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 105,7 (81,9) mkr. Under 2011 har ett sammantaget belopp om 27,4 mkr reserverats för befarade projektförluster. Denna reserv uppgår 2011 till 46,1 (18,7) mkr. Resultat från avyttring av fastigheter uppgår till 5,1 (3,8) mkr varav -0,6 (2,7) mkr härrör från affärsområde Produktion.

Finansnettot uppgick till 4,4 (-1,4) mkr. Det högre finansnettot förklaras av högre marknadsräntor och ökad bostadsproduktion.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 49,8 (56,4) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till -8,9 (0,0) mkr. I 2011 års resultat ingår anteciperad utdelning från dotterbolag om 0 mkr (19,2). Nedskrivning av dotterbolagsaktier skedde 2010 med 8,8 mkr.

### Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 452,9 (2 311,4) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 141,9 (200) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgick till 2 510,1 (2 369,9) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 2 861,0 (2 651,4) mkr. Soliditeten uppgick till 22,7 (22,6) procent.

Ökad bindning i pågående produktion har påverkat kassaflödet från rörelsekapitalet med -255,1 mkr. Samtidigt har årets positiva flöde från den löpande verksamheten tillsammans med ökad långfristig upplåning medfört årets positiva kassaflöde om 141,5 mkr. Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 130,8 (25,2) mkr.

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick likvida medel och kortfristiga placeringar till 118,4 (109,3) mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 578,4 mkr (488,9). Soliditeten exklusive HSB Finans HB uppgick till 46,9 (48,3) procent.

### 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 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 Stiftel-

sen HSBs Garantifond. Miljörisker är också en risk som bolaget möter. Dessa risker beaktas särskilt vid nyinvesteringar i mark. Bolaget arbetar utifrån en riskhanteringsprocess som löpande skall identifiera och värdera risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder.

Ränterisken mäts som värdeförändringen av placeringar respektive kostnadsökningen för upplåning vid en procentenhets förändring av marknadsräntan för alla relevanta löptider. Ränterisken har beräknats till 12,6 (9,3) mkr vilket understiger gällande ränteriskmandat om 17 mkr.

### Styrelsens sammansättning

HSB ProjektPartners styrelse består av 14 ordinarie ledamöter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Styrelsen har hållit nio 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. Under 2011 certifierades HSB ProjektPartner enligt den internationella miljöstandarden ISO 14001.

### Fem år i sammandrag – Affärsområdenas utveckling

Bostadsefterfrågan och bostadsbyggandet påverkades starkt negativt av finanskrisen som inträdde 2008. Den vikande byggkonjunkturen medförde lägre entreprenadresultat under 2008 och 2009. Under slutet av 2009 och 2010 skedde återhämtning, stödd av fortsatt låga räntor, vilket medförde förbättrat entreprenadresultat 2010 och 2011.

Affärsområde Fastigheter har haft som uttalad strategi att avveckla de fastigheter som saknar strategisk betydelse. Fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet under femårsperioden.

Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget BoStocken AB som förvaltar krediter som uppstod under 90-talet. Målet är att avveckla samtliga krediter. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avveckling av krediter har gottskrivits resultatet 2007 – 2011. BoStocken ABs nettoomsättning uppgår 2011 till 7,4 (4,0) mkr och redovisar i år ett resultat efter skatt om 7,4 (8,3) mkr. HSB Finans HB redovisar 2011 ett operativt resultat om 16,5 (0) mkr. De högre räntorna sammantaget med realisationsvinster har medfört det högre resultatet i jämförelse med 2010. Realisationsresultatet 2011 uppgår till 8,3 (5,0) mkr.

## FEM ÅR I SAMMANDRAG

Koncernen	2007	2008	2009	2010	2011
Nettoomsättning, mkr	909,5	781,7	653,2	782,9	1 325,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	85,7	40,8	24,8	81,9	105,7
Balansomslutning, mkr	3 829,4	3 875,9	3 947,9	4 060	4 376,4
Eget kapital, mkr	834,4	841,6	849,7	917,8	992,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	33,5	309,7	380,6	281,5	409,1
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	2,9	3,1	3,1	2,9	2,9
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,0	0,4	0,4	0,4	0,4
Soliditet (synlig), %	21,8	21,7	21,5	22,6	22,7
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,0	2,0	1,0	2,4	2,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	3,4	2,2	1,1	2,7	2,7
Räntabilitet på eget kapital, %	11,6	4,1	3,1	9,0	10,7
Medelantal anställda	41	42	63	49	43
<b>Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB</b>					
Balansomslutning, mkr	1 829,2	1 875,0	1 805,2	1 889,6	2 065,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	56,4	344,8	417,8	289,4	437,1
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,0	0,4	0,5	0,3	0,5
Soliditet (synlig), %	44,8	43,3	45,2	48,3	46,9
Räntabilitet på totalt kapital, %	5,5	2,4	0,3	4,9	3,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,7	3,4	0,4	6,6	5,2
Räntabilitet på eget kapital, %	9,8	0,8	-1,0	8,7	8,4
Medelantal anställda	41	42	63	49	43
<b>Affärsområdenas utveckling</b>					
<b>Nettoomsättning, mkr</b>					
Produktion	810,1	649,6	527,9	700,4	1 208,4
Inköp	23,9	32,4	33,8	20,2	30,9
Fastigheter	30,5	32,5	33,1	33,7	34,2
Finans	25,4	35,7	38,7	8,6	30,5
Försäkring	19,1	20,6	15,8	20,3	21,9
Koncerngemensamt och elimineringar <sup>1)</sup>	0,5	10,9	3,9	-0,3	-0,4
<b>Totalt</b>	<b>909,5</b>	<b>781,7</b>	<b>653,2</b>	<b>782,9</b>	<b>1 325,5</b>
<b>Resultat efter finansiella poster, mkr</b>					
Produktion <sup>1)</sup>	66,1	-18,1	-11,1	78,7	69,3
Inköp	2,8	1,5	3,1	0,1	1,5
Fastigheter <sup>2)</sup>	29,2	22,0	10,7	8,7	7,7
Finans <sup>3)</sup>	51,9	34,3	30,5	11,3	25,9
Försäkring	-12,0	-3,1	-0,3	-9,4	5,5
Koncerngemensamt och elimineringar <sup>4)</sup>	-52,3	4,2	-8,1	-7,5	-4,2
<b>Totalt</b>	<b>85,7</b>	<b>40,8</b>	<b>24,8</b>	<b>81,9</b>	<b>105,7</b>

<sup>1)</sup> Försäljning mark har påverkat resultatet 2009 med 2,4 kr, 2008: 3,9 mkr och 2007: 6,5 mkr. Åtgärder inom färdigställda projekt reserverades 2010: 5 mkr, 2009: 21,8 mkr och 2008: 14,9 mkr. Reserveringar i befärdade projektförluster påverkade resultatet 2008 med -33,0 mkr, 2009 upplösning med 4,3 mkr, 2010 med -4,6 mkr och 2011 med 27,4 mkr. Upplösning av entreprenadreserv har skett 2008 med 27,8 mkr efter uppgörelse.

<sup>2)</sup> Under 2007 såldes fastigheter med ett resultat på 27,2 mkr. Nedskrivningar/reserveringar har skett med 2 mkr 2007. Under 2008 har tvisten gällande regressrätt avgjorts och reserv om 15 mkr lösts upp. Under 2011 såldes fastigheter med en vinst om 5,8 mkr

<sup>3)</sup> Avveckling av krediter har gottskrivits resultatet 2007 med 43,2 mkr, 2008 med 9,2 mkr 2009 med 0,6 mkr, 2010 med 9,8 mkr och 2011 med 7,0 mkr.

<sup>4)</sup> I koncerngemensamt och elimineringar ingår dels moderbolagets intäkter och kostnader, dels eliminering av internt köpta och sålda tjänster. Det lägre resultatet 2007 kan främst förklaras av reservering för verksamhetstvister om 66 mkr.

# VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	114 080 806
Redovisat årsresultat, kronor	-8 605 166
Summa, kronor	105 475 640

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 150/aktie	19 170 150
och i aktieserie A2–A48, kronor	12 192 858
i ny räkning överföres, kronor	74 112 632
Summa, kronor	105 475 640

Koncernens fria egna kapital uppgår till 431 136 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 10 maj 2012, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

#### Verksamhetens art, omfattning och risker

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

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

#### Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

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

I förslaget till vinstdisposition framgår att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 31 363 008 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 7,0 procent av bolagets egna kapital och 3,2 procent av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 40 (42) procent. 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 likvidetsprognos 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 19 mars 2012

Anders Lago  
Ordförande

Lars Göran Andersson	Charlotte Axelsson	Peter Lindgren	Jesper Josbrant	Jörgen Danielsson
Maritha Jonasson	Eva Karlsson	Jonte Söderström	Michael Carlsson	Birgitta Lönegård
Lena Rönneberg	Ann Irebo	Matias Lindberg Verkställande direktör	Jane Svensk	

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2012

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning	1, 2, 3	1 325 489	782 933	49 821	56 439
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6	-1 239 000	-727 090	-72 222	-75 081
<b>Bruttoresultat</b>		<b>86 489</b>	<b>55 843</b>	<b>-22 401</b>	<b>-18 642</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-24 343	-19 726		
Övriga rörelseintäkter	7	6 980	9 805		
Andelar i intresseföretags resultat		27 042	33 510		
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning		5 140	3 823		
<b>Rörelseresultat</b>	8,9	<b>101 308</b>	<b>83 255</b>	<b>-22 401</b>	<b>-18 642</b>
Resultat från andelar i koncernföretag				2 435	12 126
Ränteintäkter		22 829	12 971		163
Ränteintäkter koncernföretag				15 979	12 296
Räntekostnader		-18 431	-14 370	-4 953	-3 477
Räntekostnader koncernföretag					-2 508
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 706</b>	<b>81 856</b>	<b>-8 940</b>	<b>-42</b>
Aktuell skatt	10	-498	-2 448	335	1 475
Uppskjuten skatt	10	-2 808	665		1 032
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>102 400</b>	<b>80 073</b>	<b>-8 605</b>	<b>2 465</b>

# BALANSRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	11				
Byggnader och mark		282 627	299 594		
Inventarier och installationer		3 831	4 242	92	122
		<b>286 458</b>	<b>303 836</b>	<b>92</b>	<b>122</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12			268 113	268 113
Andelar i intresseföretag	13	256 079	240 187		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	19	19	19	19
Andra långfristiga fordringar	15	57 243	58 522		
Uppskjuten skattefordran		29 082	32 082	20 247	20 247
		<b>342 423</b>	<b>330 810</b>	<b>288 379</b>	<b>288 379</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	16	455 842	421 830		
Fövaltningsfastigheter	17	45 554	84 362		
Andelar i bostadsrättsfastigheter och dylikt	18	26 357	57 534		
		<b>527 753</b>	<b>563 726</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		113 707	45 726	551	1 500
Skattefordringar		7 547	5 562	794	799
Fordringar hos koncernföretag				349 709	382 419
Fordringar hos intresseföretag		78 318	56 504		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	369 383	292 254		
Övriga fordringar		162 270	126 102	654	900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	35 667	24 114	1 515	353
		<b>766 892</b>	<b>550 262</b>	<b>353 223</b>	<b>385 971</b>
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>					
		2 392 017	2 251 782		
Kassa och bank		60 837	59 590	475 854	486 729
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 376 380</b>	<b>4 060 006</b>	<b>1 117 548</b>	<b>1 161 201</b>



Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
<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		548 102	484 993	328 607	328 607
		<b>560 887</b>	<b>497 778</b>	<b>341 392</b>	<b>341 392</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		328 736	339 924	114 080	138 830
Årets resultat		102 400	80 073	-8 605	2 465
		431 136	419 997	105 475	141 295
<b>Summa eget kapital</b>		<b>992 023</b>	<b>917 775</b>	<b>446 867</b>	<b>482 687</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för skatter	22	40 813	41 005		
Övriga avsättningar	23	46 930	45 385		
		<b>87 743</b>	<b>86 390</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	2 521 030	2 241 384		
Förlagslån	25	57 500	57 500	57 500	57 500
		<b>2 578 530</b>	<b>2 298 884</b>	<b>57 500</b>	<b>57 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	282 519	352 537	40 000	40 000
Checkräkningskredit		58 121			
Leverantörsskulder		110 672	61 660	3 038	3 278
Skulder till koncernföretag				491 752	499 281
Övriga kortfristiga skulder		97 657	121 555	5 311	4 014
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	17 315	46 108		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	151 800	175 097	73 080	74 441
		<b>718 084</b>	<b>756 957</b>	<b>613 181</b>	<b>621 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>4 376 380</b>	<b>4 060 006</b>	<b>1 117 548</b>	<b>1 161 201</b>
Ställda säkerheter	28	3 151 059	3 037 159	333 927	333 927
Ansvarsförbindelser	29	1 103 820	828 828	2 855 230	2 423 687

# KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Årets resultat	102 400	80 073	-8 605	2 465
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	10 710	19 493	29	8 893
Utdelning			-2 435	-20 941
Avsättningar netto	34 186	-49 459	-2	
Skatter	-93	-4 285	-305	-2 507
Andelar i intresseföretags resultat	-16 396	-20 583		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>130 807</b>	<b>25 239</b>	<b>-11 318</b>	<b>-12 090</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	-188 064	25 417	34 976	3 737
Rörelseskulder	-67 003	-102 121	-6 352	4 365
	<b>-255 067</b>	<b>-76 704</b>	<b>28 624</b>	<b>8 102</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-124 260</b>	<b>-51 465</b>	<b>17 306</b>	<b>-3 988</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	12 801	2 365	1	
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	-2 017	32 086		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>10 784</b>	<b>34 451</b>	<b>1</b>	
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upplåning	283 110	80 548	-30	-1
Utdelning	-28 152	-12 017	-28 152	-12 017
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>254 958</b>	<b>68 531</b>	<b>-28 182</b>	<b>-12 018</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>141 482</b>	<b>51 517</b>	<b>-10 875</b>	<b>-16 006</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 311 372</b>	<b>2 259 855</b>	<b>486 729</b>	<b>502 735</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 452 854</b>	<b>2 311 372</b>	<b>475 854</b>	<b>486 729</b>

Tilläggsupplysningar, se Not 30.

# REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

## Redovisningsprinciper

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

## Värderingsprinciper 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 ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

## Joint ventures

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

## Pågående arbeten

Sveriges Byggindustriers branschrekommendation om successiv vinstavräkning har tillämpats vid värdering av entreprenader i koncernen. Denna rekommendation följer Redovisningsrådets rekommendation RR 10.

Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess uppbyggnad 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

Belopp i tkr om inget annat anges.

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

RESULTATRÄKNING	2011	2010
Nettoomsättning	1 302 466	778 387
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 239 000	-727 090
<b>Bruttoresultat</b>	<b>63 466</b>	<b>51 297</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-24 343	-19 726
Övriga rörelseintäkter	6 980	9 805
Andelar i intresseföretags resultat	27 042	33 510
Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	5 140	3 823
<b>Rörelseresultat</b>	<b>78 285</b>	<b>78 709</b>
Finansnetto	4 398	-1 399
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>82 683</b>	<b>77 310</b>
Aktuell skatt	-498	-2 448
Uppskjuten skatt	-2 808	665
<b>Årets resultat</b>	<b>79 377</b>	<b>75 527</b>

BALANSRÄKNING	2011	2010
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	282 627	299 594
Övriga materiella tillgångar	3 831	4 242
Finansiella tillgångar	392 423	380 810
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	527 753	563 726
Kortfristiga fordringar	740 673	531 901
Likvida medel	118 353	109 283
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 065 660</b>	<b>1 889 556</b>

### EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital	969 000	913 229
Avsättningar	87 743	86 390
Långfristiga skulder	295 881	136 367
Kortfristiga skulder	713 036	753 570
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>2 065 660</b>	<b>1 889 556</b>

KASSAFLÖDEANALYS	2011	2010
Årets resultat	79 377	75 527
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	28 407	-54 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>107 784</b>	<b>20 693</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-306 991	-69 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-199 207</b>	<b>-48 838</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>10 784</b>	<b>34 451</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>197 493</b>	<b>36 982</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 070</b>	<b>22 595</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>109 283</b>	<b>86 688</b>
<b>Likvida medel vid årets slut <sup>1)</sup></b>	<b>118 353</b>	<b>109 283</b>

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

## NOT 2 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion <sup>1)</sup>		Inköp		Fastigheter	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	1 208 411	700 412	30 856	20 210	34 223	33 739
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 153 519	-648 459	-29 319	-20 092	-21 487	-20 273
Försäljnings- och administrationskostnader	-11 221	-7 832			-4 517	-2 544
Övriga rörelsekostnader	-656				5 772	
Andelar i intresseföretags resultat	27 075	36 205			-9	1 128
<b>Rörelseresultat</b>	<b>70 090</b>	<b>80 326</b>	<b>1 537</b>	<b>118</b>	<b>13 982</b>	<b>12 050</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>	22 252	14 162	3	2	66	21
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-23 007	-15 821	-12	-7	-6 328	-3 331
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>69 335</b>	<b>78 667</b>	<b>1 528</b>	<b>113</b>	<b>7 720</b>	<b>8 740</b>
Skatt	-1 142	-539	-405	42	1 172	-2 504
<b>Årets resultat</b>	<b>68 193</b>	<b>78 128</b>	<b>1 123</b>	<b>155</b>	<b>8 892</b>	<b>6 236</b>

Koncernen	Finans <sup>2)</sup>		Försäkring		Övrigt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	30 469	8 565	21 856	20 320	-326	-313
Kostnader för produktion och förvaltning	-7 469	-3 322	-9 823	-19 793	-17 383	-15 151
Försäljnings- och administrationskostnader			-8 572	-9 298	-33	-52
Övriga rörelseintäkter	6 980	9 805				
Andelar i intresseföretags resultat						
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29 980</b>	<b>15 048</b>	<b>3 461</b>	<b>-8 771</b>	<b>-17 742</b>	<b>-15 516</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>	395		4 134	2 547	-4 021	-3 761
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-4 435	-3 726	-2 130	-3 196	17 481	11 711
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>25 940</b>	<b>11 322</b>	<b>5 465</b>	<b>-9 420</b>	<b>-4 282</b>	<b>-7 566</b>
Skatt	-2 350	-3 380	-916	2 091	335	2 507
<b>Årets resultat</b>	<b>23 590</b>	<b>7 942</b>	<b>4 549</b>	<b>-7 329</b>	<b>-3 947</b>	<b>-5 059</b>

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

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

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

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

## NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 5 (6) procent av inköpen och 69 (90) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

## NOT 4 – Medelantal anställda

	2011		2010	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	41	17	48	25
Dotterbolagen	2	2	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>43</b>	<b>19</b>	<b>49</b>	<b>26</b>

Könsfördelning inom företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Andel kvinnor, %				
Styrelse	37	32	46	42
Ledande befattningshavare	38	37	38	37

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

Belopp i mkr	2011		2010	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	32,1	16,8	35,7	16,4
Varav pensionskostnader <sup>1)</sup>		1,8		5,7
Dotterbolag	1,0	0,8	0,9	0,7
Varav pensionskostnader		0,5		0,4
<b>Koncernen totalt</b>	<b>33,1</b>	<b>17,6</b>	<b>36,6</b>	<b>17,1</b>
varav pensionskostnader		2,3		6,1

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 591 (0) tkr gruppen styrelse och VD. Bolagets utestående pensionsåtagande består i att löpande erlägga premier till KP Pension baserat på utgående lön. I koncernen uppgår pensionskostnader till gruppen styrelse och VD till 1 066 (386) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2011		2010	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2,7	29,3	2,7	33,0
Övriga bolag	0,9	0,2	0,9	
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3,6</b>	<b>29,5</b>	<b>3,6</b>	<b>33,0</b>

### Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,8	1,8	1,8	1,8
Därav till styrelsens ordförande	0,5	0,6	0,5	0,5

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

### Verkställande direktören

Fram till 2011-03-31 var Gunnar Mongård tillförordnad Vd. Därefter tillträdde Matias Lindberg som Vd för HSB ProjektPartner AB.

Till tillförordnad och därefter tillsatt ordinarie Vd har utgått lön och annan ersättning om 1 293 tkr (1 631) vartill kommer värde av bilförmån.

Pensionsrätt utgår enligt KTP-planen med en pensionsålder om 62 år. VD har en uppsägningstid om 6 månader. Uppsägningstid från arbetsgivarens sida är 18 månader.

### ➔ NOT 6 – Sjukfrånvaro

Avser 1/1–31/12 2011	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%
Samtliga anställda	106 200	2 423	2,3	101 946	2 423	2,4
Män	54 524	2 006	3,7	50 270	2 006	4,0
Kvinnor	51 676	417	0,8	51 676	417	0,8
<30 år	1 933			1 933		
30–49 år	53 776	663	1,2	52 895	663	1,3
50 < år	50 491	1 760	3,5	47 118	1 760	3,7

### Avser 1/1–31/12 2010

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

Av antalet sjukfrånvarotimmar avser 1 122 (1 133) timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

### ➔ NOT 7 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	2011	2010
Återförd reservering på BoStockens krediter	6 980	9 805
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 980</b>	<b>9 805</b>

### ➔ 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 0,4 (0,5) mkr.

#### *Byggnader*

Avskrivningarna är baserade på anskaffningsvärden och gjorda med 2 procent enligt plan efter gjorda nedskrivningar. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 5,9 (9,3) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,2 (4,2) mkr.

### ➔ NOT 9 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	885	844	885	844
Annan verksamhet				
Ernst & Young	176		176	
<b>Summa arvode till revisorerna</b>	<b>1 061</b>	<b>844</b>	<b>1 061</b>	<b>844</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	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt	-498	-2 448	335	1 475
Uppskjuten skatt	-2 808	665		1 032
<b>Total skatt</b>	<b>-3 306</b>	<b>-1 783</b>	<b>335</b>	<b>2 507</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	
	2011	2010	2011	2010
<b>Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	366 277	363 353		
Inköp/omklassificering	19 862	2 924		
Försäljningar/utrangeringar	-34 126			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 013	366 277		
Ingående avskrivningar	-64 018	-54 961		
Inköp och omklassificering	7 024	-186		
Årets avskrivningar	-5 927	-9 243		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 921	-64 018		
Ingående nedskrivningar	-2 665	-2 665		
Periodens nedskrivningar	-3 800			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 465	-2 665		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>282 627</b>	<b>299 594</b>		
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>157 748</b>	<b>178 509</b>		
<b>Inventarier och installationer</b>				
Ingående anskaffningsvärde	7 895	8 075	1 521	1 557
Inköp/omklassificering		165		
Försäljningar/utrangeringar	-295	-345	23	-36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 600	7 895	1 544	1 521
Ingående avskrivningar	-3 654	-3 315	-1 399	-1 356
Försäljningar/utrangeringar	235	129	-23	36
Årets avskrivningar	-350	-467	-30	-79
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 769	-3 653	-1 452	-1 399
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 831</b>	<b>4 242</b>	<b>92</b>	<b>122</b>

Omklassificering av byggnader och mark har skett. Byggnader och mark med ett utgående planenligt restvärde 2010 om 121 230 tkr har omklassificerats till omsättningstillgång p.g.a att innehavet inte är att betrakta som anläggningstillgång.

## ➔ NOT 12 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2011 Bokfört värde	2010 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	24 873
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>268 113</b>

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

## ➔ NOT 13 – Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2011 Bokfört värde	2010 Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35	35	3 500	63 904	52 618
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	185 833	180 756
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700	6 207	6 175
HSB Fastigheter i Huddinge-Botkyrka HB	916627-2535	Huddinge	50	50	1	135	134
HSB Fastigheter i Östra Skåne HB	916752-3621	Lund	50	50	1		454
Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	50	50	1		50
<b>Summa koncernen</b>						<b>256 079</b>	<b>240 187</b>

## Övriga Joint venture

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	
HB Källeredfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1	Joint venture är företag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i kon-sortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvnings-metoden.
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	
Hastor 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 Markproduktion i Göteborg AB	556866-1903	Göteborg	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 Nya Kvillebäcken 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 i Sydost HB	559739-6969	Stockholm	50	50	1	
Klostret 1 Holding AB	556852-5157	Stockholm	50	50	1	
Klostret 2 Holding AB	556848-4363	Stockholm	50	50	1	
Klostret 3 Holding AB	556852-5165	Stockholm	50	50	1	
Klostret 4 Holding AB	556848-4389	Stockholm	50	50	1	



**NOT 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Antal aktier och andelar	2011 Bokfört värde	2010 Bokfört värde
Moderbolaget/Koncernen			
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**

	2011	2010
Koncernen		
Långfristig utlåning i BoStocken AB	57 093	58 372
Långfristig utlåning i Finnboda Industrilokaler HB	150	150
<b>Summa koncernen</b>	<b>57 243</b>	<b>58 522</b>

**NOT 16 – Exploateringsfastigheter**

	2011	2010
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	446 957	438 382
Anskaffning	117 904	64 197
Avyttring	-29 118	-43 923
Omklassificering	-59 070	-11 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	476 673	446 957
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 433	-16 792
Periodens avskrivningar	-680	-5 194
Omklassificering		16 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 113	-5 433
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 694	-15 983
Periodens nedskrivningar	4 976	-3 711
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 718	-19 694
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>455 842</b>	<b>421 830</b>

Omklassificering av byggnader och mark har skett. Byggnader och mark med ett utgående planenliga restvärde 2010 om 78 243 tkr har omklassificerats till exploateringsfastighet p.g.a att innehavet inte är att betrakta som anläggningstillgång.

**NOT 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förutbetalda kostnader		96		
Upplupna ränteintäkter	26 707	18 943		
Upplupna intäkter	8 960	5 075	1 515	353
<b>Summa</b>	<b>35 667</b>	<b>24 114</b>	<b>1 515</b>	<b>353</b>

**NOT 21 – Förändring av eget kapital**

Koncernen	Koncernen		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Bundna reserver		
Ingående balans	12 785	484 993	419 997	917 775
Utdelning			-28 152	-28 152
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		63 109	-63 109	
Årets resultat			102 400	102 400
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>548 102</b>	<b>431 136</b>	<b>992 023</b>

**NOT 17 – Förvaltningsfastigheter**

	2011	2010
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 463	97 463
Anskaffning	7 616	
Avyttring	-41 376	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 703	97 463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 101	
Periodens avskrivningar	-2 548	-13 101
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-15 649</b>	<b>-13 101</b>
Periodens nedskrivningar	-2 500	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 500</b>	

**Utgående bokfört värde** **45 554** **84 362**

Omklassificering av byggnader och mark har skett. Byggnader och mark med ett utgående planenliga restvärde 2010 om 42 987 tkr har omklassificerats till förvaltningsfastighet p.g.a att innehavet inte är att betrakta som anläggningstillgång.

**NOT 18 – Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt**

	2011	2010
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 534	19 539
Anskaffning	11 039	39 437
Avyttring	-42 216	-1 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 357	57 534
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>26 357</b>	<b>57 534</b>

**NOT 19 – Upparbetad ej fakturerad intäkt**

	2011	2010
Koncernen		
Upparbetade intäkter	1 463 025	1 054 336
Fakturerat belopp	-1 093 642	-762 082
<b>Summa</b>	<b>369 383</b>	<b>292 254</b>

## Forts Not 21 – Förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	328 607	141 295	482 687
Utdelning			-28 152	-28 152
Lämnade koncernbidrag			1 271	1 271
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag			-334	-334
Årets resultat			-8 605	-8 605
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>328 607</b>	<b>105 475</b>	<b>446 867</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	NV Götaland	2 876	2,25
Malmö	13 751	10,76	Norra Stor-Stockholm	2 501	1,96
Skåne	9 029	7,06	Umeå	2 501	1,96
Norr	8 253	6,46	Östra	2 501	1,96
Göteborg	7 752	6,06	Dalarna	1 501	1,17
Mitt	7 504	5,87	Södertälje	1 501	1,17
Göta	7 502	5,87	Värmland	626	0,49
Möndal	6 251	4,89	Karlskoga	501	0,39
Uppsala	6 251	4,89	Filipstad	376	0,29
Östergötland	5 877	4,6	Kristinehamn	301	0,24
Gävleborg	5 001	3,91	Södermanlands län	301	0,24
Mälardalen	4 628	3,62	Arlanda	101	0,08
Sydost	4 002	3,13	Storfors	76	0,06
Södertörn	3 776	2,95	Kil	51	0,04
NV Skåne	3 751	2,93	Norra Bohuslän	26	0,02
Landskrona	3 251	2,54	<b>Totalt</b>	<b>127 846</b>	<b>100</b>

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

## ➔ NOT 22 – Avsättning för skatter

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

## ➔ NOT 23 – Övriga avsättningar

Koncernen	2011	2010
Försäkringstekniska avsättningar	38 635	37 071
Avsättning för sparbonus	8 295	8 314
<b>Summa</b>	<b>46 930</b>	<b>45 385</b>

## ➔ NOT 24 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2011	2010
2011		286 745
2012	340 865	11 233
2013	225	2 162 970
2014	2 282 874	453
2015	225	190 020
2016-	294 981	
	<b>2 919 170</b>	<b>2 651 421</b>

Av det totala beloppet avsåg 2 282 649 (2 162 517) 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	2011	2010
Fakturerat belopp	327 087	321 504
Upparbetad intäkt	-309 772	-275 396
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>17 315</b>	<b>46 108</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Semesterlöneskuld	4 042	6 888	4 042	6 888
Pensions- och löneåtaganden	1 340	1 261	1 340	1 168
Upplupna räntor	885	978	123	87
Upplupna entreprenadkostnader	47 527	56 126		
Övriga upplupna kostnader	98 006	109 844	67 575	66 298
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>151 800</b>	<b>175 097</b>	<b>73 080</b>	<b>74 441</b>

### ► NOT 28 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<i>Ställda säkerheter för reversskulder är:</i>				
Aktier	456 308	456 308	333 927	333 927
Fastighetsinteckningar	454 662	340 762		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	2 202 089	2 202 089		
Övriga ställda säkerheter	38 000	38 000		
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>3 151 059</b>	<b>3 037 159</b>	<b>333 927</b>	<b>333 927</b>

### ► NOT 29 – Ansvarförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Övriga borgensförbindelser	871 419	478 541	566 885	257 135
Regressansvar handelsbolag	223 906	341 792	2 287 697	2 165 904
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	7 819	7 819		
Övriga ansvarförbindelser	676	676	648	648
<b>Summa ansvarförbindelser</b>	<b>1 103 820</b>	<b>828 828</b>	<b>2 855 230</b>	<b>2 423 687</b>

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	
	2011	2010	2011	2010
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>				
Erhållen ränta	86 877	50 126	15 979	12 459
Erlagd ränta	-63 298	-52 862	-4 953	-5 985
<b>Likvida medel</b>				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	60 837	59 590	475 854	486 729
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	2 392 017	2 251 782		
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2 452 854</b>	<b>2 311 372</b>	<b>475 854</b>	<b>486 729</b>
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit	141 879	200 000	200 000	200 000
Disponibla likvida medel	2 652 854	2 511 372	675 854	686 729

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

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB ProjektPartner AB för 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 17-33.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB ProjektPartner AB för 2011.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2012

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

Styrelseledamöterna har enligt lag ett sysslomannaansvar, 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 2011 till 22,6 (22,6) procent, vilket överstiger bolagets mål för soliditet som är 20 procent. Exkluderat HSB Finans HB, som tar upp lån och placerar i finansiella instrument, uppgick soliditetstalet till 46,8 (48,3) procent.

## 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. Från den 1 april 2011 är Matias Lindberg 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

### Charlotte Axelsson,

Född 1948. Invald i styrelsen 2005.  
Vice ordförande.  
Vd HSB Stockholm.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ordf. HSB Bostad, HSB Omsorg, och SHG.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ordförande Vasallen.

### Lars Göran Andersson

Född 1960. Invald i styrelsen 2007.  
Vd HSB Göteborg.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ledamot Stiftelsen HSB Garantifond.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ordf. Coompanion Göteborg,  
ledamot Johanneberg Science Park Göteborg.

### Michael Carlsson

Född 1963. Invald i styrelsen 2009.  
Vd HSB Malmö.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ledamot i Stiftelsen HSB Garantifond, ordf. HSB  
Projekt i Malmö, vice ordf. HSB brf Tre Gudor,  
suppleant HSB brf Skogsmården.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ordf. i Coompanion Skåne, ledamot i Centrum  
för Fastighetsföretagande.

### Jörgen Danielsson

Född 1970. Invald i styrelsen 2011.  
Ordförande HSB Södermanland  
län ek. för.  
Vd Visheten AB.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ordf. HSB Sörmlandsbostäder AB.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ordf. ABF-Eskilstuna.

### Ann Irebo

Född 1960. Invald i styrelsen 2009.  
Vd HSB Skåne.

### Maritha Jonasson

Född 1957. Invald i styrelsen 2011.  
Systemförvaltare, Sundsvalls kommun.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Styrelseledamot i HSB Mitt,  
Vice ordf. HSB brf Bosvedjan i Sundsvall.

### Jesper Josbrant

Född 1970. Invald i styrelsen 2007.  
Vd HSB Norr  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ordf. Fakturatjänst AB och  
HSB Gemensam IT.

### Eva Karlsson

Född 1966. Invald i styrelsen 2011.  
Försäljningschef Svensk Fastighetsförmedling AB.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ordf. i HSB Mölndal ek. för.

### Anders Lago

Född 1956.  
Förbundsordförande från och med  
19 maj 2011.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ordf. HSB ProjektPartner AB,  
från och med 19 maj 2011.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ordf. SYVAB, Sydvästra stockholmsregionens  
va-verksaktiebolag, ordf. Telge Manpower  
Jobbstart AB, ordf. Telge Peab AB.  
Ledamot Telge Tillväxt AB, Socialdemokraternas  
Partistyreelse och Södertälje kommunfullmäktige.

### Peter Lindgren

Född 1959. Invald i styrelsen 2005.  
Vd HSB Östergötland.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Vice ordf. Länsförsäkringar Östgöta,  
ledamot IFK Norrköping, suppleant SIQ  
Intressentföreningen Kvalitetsutveckling.



## ORDINARIE LEDAMÖTER

### Birgitta Lönegård

Född 1957. Invald i styrelsen 2011.  
Vice ordf. HSB Stockholm.  
Kursgårdschef på Rönneberga.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ledamot i HSB brf Bladet,  
ledamot HSB brf Finnboða Hamnkontor.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Förtroendevald revisor i KF, Kooperation Utan  
Gränser, Vi-skogen, Konsumentföreningen  
Stockholm. Ledamot i Rospress. Ledamot i Avisia.

### Thomas Odelius

Född 1945. Invald i styrelsen 2000.  
Bolagsjurist.  
Personalrepresentant SACO  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ordinarie ledamot i HSB Riksförbunds styrelse,  
suppleant i HSB ProjektPartners styrelse.

### Lena Rönnberg

Född 1953. Invald i styrelsen 2011.  
Uppsala universitet, företagsekonomiska  
institutionen, handelsrätt.  
Ordf. HSB Uppsala.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ledamot i landstingsfullmäktige, landstingsstyrelsen  
och vice ordförande i Gamla Uppsala Buss AB.

### Jane Svensk

Född 1960. Invald i styrelsen 2011.  
Avtalschef HSB Inköp. Personalrepresentant  
Unionen  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Suppleant i HSB Riksförbunds styrelse,  
ordinarie i HSB ProjektPartners styrelse.

### Jonte Söderström

Född 1965. Invald i styrelsen 2007.  
Ombudsman Svenska Byggnadsarbetarförbundet  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ordf. HSB Södertörn,  
ledamot HSB brf Daggkåpan.

### Ordinarie ledamöter

Bolagets styrelseledamöter utgör även styrelse  
för HSB Riksförbund.

Nomineringsgrunder för styrelsen 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.

## ADJUNGERADE LEDAMÖTER

### Pernilla Bonde

Född 1972.  
Vd HSB Riksförbund  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Ledamot HSB Tidningsservice,  
Ledamot HSB Tjänsteutveckling AB.  
*Övriga styrelseuppdrag:*  
Ledamot Boinstitutet i Sverige.

### Matias Lindberg

Född 1965.  
Vd HSB ProjektPartner AB.  
*Övriga uppdrag inom HSB:*  
Vice ordf. i HSB Bostad AB  
Ordf. i HSB Försäkring AB

## LEDNING

**Ingvar Bergman**

Affärsområdeschef Försäkring.  
Född 1952.  
I HSB sedan 2009.

**Emily Jobe**

HR-chef.  
Född 1976.  
I HSB sedan 2004.

**Magnus Knutsson**

Chef Nyproduktion.  
Född 1968.  
I HSB sedan 2006.

**Berit Hanson Landberg**

Ekonomichef.  
Född 1961.  
I HSB sedan 2006.

**Matias Lindberg**

VD HSB ProjektPartner.  
Född 1965.  
I HSB sedan 2011.

**Göran Sundeman**

Affärsområdeschef Finans.  
Född 1947.  
I HSB sedan 1999.



**Brf Farinet 2** ligger centralt i Lund och har spännande energilösning. Till exempel återvinns frånluften för att värma upp det underjordiska garaget. De boende kan själva påverka sin energi- och vattenförbrukning med individuell mätning av varm- och kallvatten.



# PROJEKTPORTFÖLJ

HSB ProjektPartners projektportfölj innehåller mer än 10 000 bostäder med planerad byggstart 2012–2016.

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

HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive bolagssamarbeten, med påbörjande fram till och med 2016, innehåller mer än 10 000 lägenheter. Cirka 75 procent av lägenheterna kommer produceras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Produktionen är väl spridd över stora delar av landet som också illustreras av kartan här nedan.

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 ju senare produktionsstarten ligger desto större är osäkerheten. Sannolikheten är stor att portföljen under planperioden kompletteras med nya projekt.

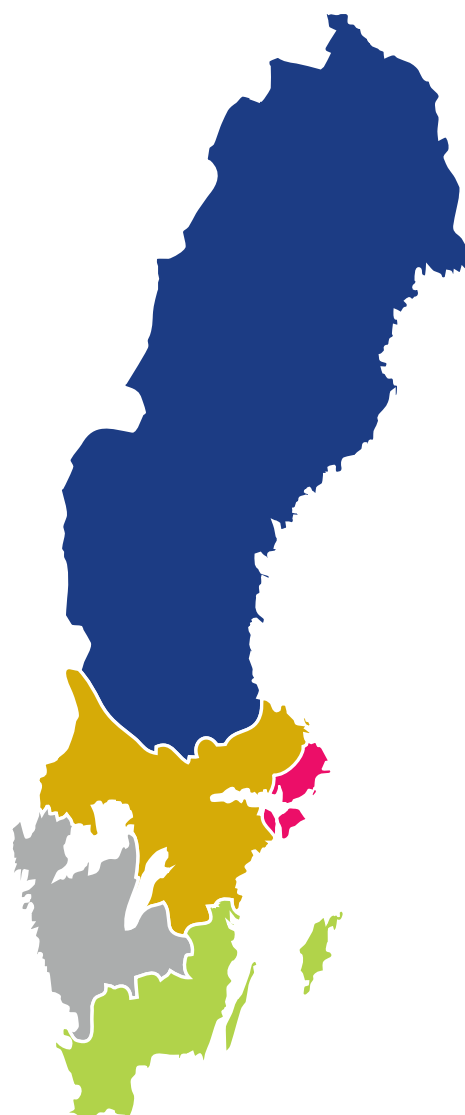
## PROJEKTPORTFÖLJ

### Projektportfölj per 2011-12-31 (inkl. pågående) fram till 2016

Innefattar byggrätter i HSB ProjektPartners balansräkning, HSB-föreningarnas balansräkningar, handelsbolagens balansräkningar samt optioner.

- Norra Sverige  
Totalt: 2 235 byggrätter  
Luleå/Umeå: 653/343 st
- Mellersta Sverige  
Totalt: 2 303 byggrätter  
Uppsala: 728 st
- Västra Sverige  
Totalt: 1 659 byggrätter  
Göteborg: 1 030 st
- Storstockholm  
Totalt: 2 692 byggrätter  
Stockholm: 518 st
- Södra Sverige  
Totalt: 1 156 byggrätter  
Malmö: 577 st

**Totalt: 10 045 byggrätter**





Utblick och genomsikt är två viktiga ledord i utformningen av **Brf Björken** som rymmer totalt 68 lägenheter fördelat på tre hus.



**Form och produktion:** Jaform. **Foto:** Tina Axelsson, Viktor Gårdsäter, Hans-Erik Nygren och Erika Stenlund.  
**Tryck:** Vitt Grafiska, 2012. **Papper:** Omslag, Scandia 2000 Smooth White 240g. Inlägga, Galleri Art Matt 150g.

# 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  
Box 8310 | 104 20 Stockholm  
projektpartner@hsb.se | www.hsb.se