



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB PROJEKTPARTNER AB



HSB - där möjligheterna bor

INNEHÅLL

■	HSB ProjektPartner i sammanfattning	2
	Året i korthet	3
	VD har ordet	4
■	Verksamhet	
	– Unik kompetens	6
	– Stark marknadsposition	8
	– Långsiktig lönsamhet	10
	– Ledande utveckling	12
	– Process för nyproduktion	14
■	Förvaltningsberättelse	17
	Fem år i sammandrag	19
	Vinstdisposition	20
	Resultaträkningar	21
	Balansräkningar	22
	Kassaflödesanalyser	24
	Redovisnings- och värderingsprinciper	25
	Noter	26
	Revisionsberättelse	34
	Bolagsstyrning	35
□	Styrelse	36
	Ledning	38
	Definitioner	39
	Projektportfölj	40



Omslagsbilden visar Nya Kvillebäcken med Brf Verona i Göteborg. En centralt belägen plats med stadspuls och omväxlande arkitektur. Brf Verona har 82 ytsmarta lägenheter. Färdigställande och inflyttning sker under 2013.

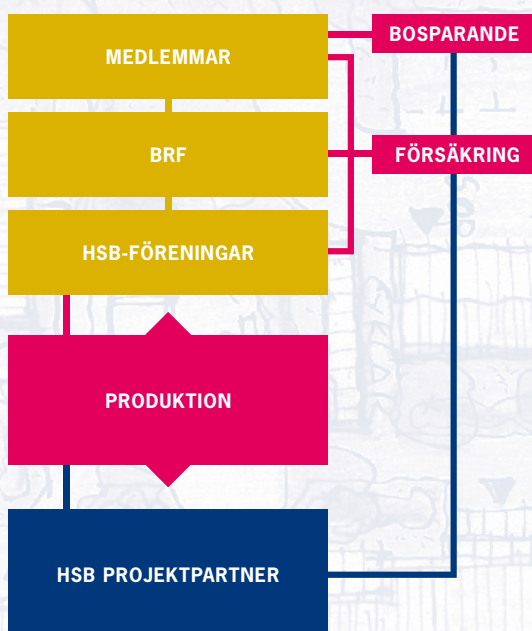
VÄLKOMMEN TILL HSB PROJEKTPARTNER

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.

VISION

Vårt erbjudande är branschledande.

AFFÄRSIDÉ

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

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.

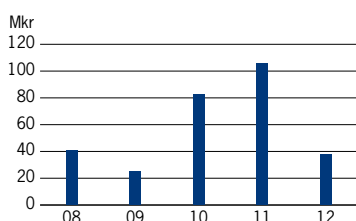
Verksamheten utgår från kärnvärderingarna ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) samt HSBs gemensamma styrdokument kring värderingar, föreningsstyrning, ansvar och varumärkesriktlinjer.

ÅRET I KORTHET

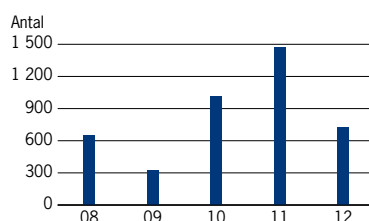
- Årets resultat efter skatt uppgick till 31,6 (102,4) miljoner kronor.
- Omsättningen minskade med 6,5 procent till 1 239,9 (1 325,5) miljoner kronor.
- Fokus på att stärka projektportföljen för framtiden.



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, 2008–2012



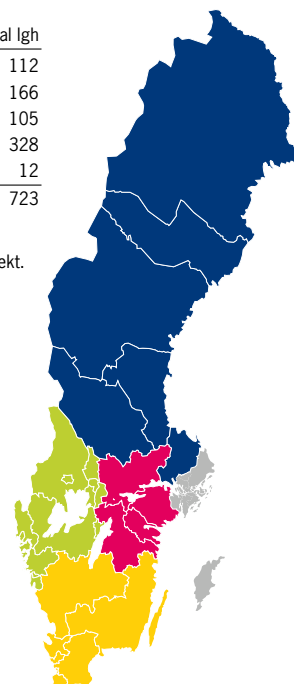
PÅBÖRJADE BOSTÄDER INOM HSB, 2008–2012



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2012

Distrikt	Antal Igh
Region Nord	112
Region Väst	166
Region Öst	105
HSB Bostad	328
Region Syd	12
Summa	723

Totalt: 723 bostäder fördelade på 14 projekt.



NYCKELTAL

	2010	2011	2012
Nettoomsättning, mkr	782,9	1 325,5	1 239,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	81,9	105,7	37,6
Årets resultat, mkr	80,1	102,4	31,6
Räntabilitet på eget kapital, %	9,0	10,7	3,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	2,7	2,7	2,2
Soliditet, exkl HSB Finans HB, %	48,3	46,9	43,0
Medelantal anställda	49	43	46

VI SKA BLI STARKARE MED SAMORDNAD KOMPETENS OCH FOKUS PÅ MÅLEN

Möt Matias Lindberg, Vd för HSB ProjektPartner sedan 2011. Han berättar om hur organisationen successivt styrs om till att bli alltmer målstyrd, fokuserad och samordnad.



”Under 2012 fortsatte vi att genomföra viktiga förändringar inom HSB ProjektPartner. Vi satte ännu hårdare fokus på våra kärnverksamheter som är nyproduktion och bosparande. Det innebar flera viktiga strategiska vägval. Till exempel ska HSB ProjektPartner inrikta verksamheten än mer på produktion av bostadsrätter och tona ned produktion av äganderätt i småhusform. Vi beslutade också om att överlåta fastighetsförsäkringarna inom HSB Försäkrings AB till en extern försäkringsgivare. Kvar i HSB Försäkring AB blir en mindre verksamhet med byggförsäkringar.

Affärsmässigt var 2012 ett svagt år. Resultatet uppgick till 37,6 (105,7). Försäljningen i nya projekt var trög under stora delar av året och antalet byggstarter halverades. Det förde med sig vissa neddragningar, både lokalt och på gemensamma funktioner. Mot slutet av året förändrades dock läget och försäljningen återhämtade sig rejält, vilket också fortsatt i inledningen av 2013.

När det gäller den långsiktiga markportföljen flyttade vi fram positionerna med en allt tydligare fokusering på de orter och regioner som visar starkast tillväxt. Vi har därmed lagt grunden till ett antal bra kommande projekt, vilket gör att utsikterna ser goda ut.

Ökad målstyrning

HSB har en gemensam och övergripande riktningsskiss som beskriver HSBs uppdrag, vision, mål, värderingar och synsätt mot 2015. Alla bolag och föreningar inom HSB upprättar sina egna verksamhetsplaner utifrån den.

För HSB ProjektPartners del konkretiserade vi under 2012 de verktyg och operativa delmål vi ska arbeta efter för att nå de fyra övergripande mål som handlar om produktion och som därmed är vårt ansvar. Våra strategiska huvudmål är: 1.) Ledande utveckling, 2.) Långsiktig lönsamhet, 3.) Stark marknadsposition samt 4.) Unik kompetens.



Ökad samverkan är inte bara en intern fråga inom HSB. Vi ser även ett ökat behov av fler allianser med våra konkurrenter.

I klartext betyder de nya verktygen att vi på HSB ProjektPartner nu har fått betydligt bättre möjligheter att mäta vår effektivitet och genomföra förbättringar som är direkt kopplade till de fyra huvudmålen. De operativa affärsområden vi arbetar efter är nedbrutna på regional och individuell nivå. Varje medarbetare på HSB ProjektPartner ska kunna arbeta fokuserat för att bidra till ett allt starkare HSB.

Du kan läsa mer om våra operativa delmål och mätverktyg i artiklarna på sidorna 6-13.

Ökad finansiell styrka

Alla delar av HSB måste vara effektiva om vi även i fortsättningen ska kunna erbjuda HSBs medlemmar och bosparrare attraktiva boenden och sparformer. Den allra bästa grunden för att lyckas långsiktigt är god lönsamhet och finansiella muskler.

Under 2012 intensifierades ett arbete med att förbättra likviditetsplaneringen och utveckla våra finansiella strukturer. Vår starka balansräkning och bra kreditfaciliteter har därmed stärkts ytterligare och sammantaget är vår finansiella beredskap god.

Bosparandet är en viktig finansieringskälla som kan användas till markköp och investeringar i nya bostadsprojekt. När vi utvecklar framtidens bosparande strävar vi efter ett kunna erbjuda medlemmarna attraktiva villkor och en enkel hantering. Sambandet är enkelt och tydligt: ju bättre bosparande vi kan erbjuda desto större kapitalbas får vi. Efter en del fördröjningar hoppas vi kunna gå i mål med det arbetet under 2013.

Gemensamma processer, fler samarbeten

Vårt samarbete med HSB Bostad, som ansvarar för nyproduktionen på Stockholmsmarknaden, fortsätter att utvecklas. Under 2012 utvecklade vi tillsammans med dem en gemensam syn på produktionsprocessen. Vi tog fram rutiner och verktyg för att göra den mer enhetlig och effektiv. I det arbetet har vi tagit fasta på vad som är unikt med HSB, till exempel vår innovativa förmåga och, i synnerhet, att HSB som förvaltare tar ett helhetsansvar under långt efter att produktionsfasen är avslutad. Läs gärna mer om de gemensamma processerna på sidorna 14-15.

Vårt kompetensutbyte med HSB Bostad kommer att fortsätta och jag räknar med att HSB ProjektPartner successivt kommer att ta en mer aktiv roll på Stockholmsmarknaden. Ett ökat samarbete faller sig helt naturligt eftersom vi delar samma mål, det vill säga att stärka HSBs position.

Ökad samverkan är inte bara en intern fråga inom HSB. Vi ser även ett ökat behov av fler allianser med våra konkurrenter. Genom att samverka kring markköp, infrastruktur och modulkoncept kan vi utveckla områden snabbare och effektivare till gagn för de blivande bostadsrättsinnehavarna. Vi har redan provat det framgångsrikt och jag ser att vi kan utveckla liknande modeller ytterligare.

HSB och framtiden

Efter ett par år av strategiska vägval och en rad konsekventa handlingar är det idag tydligt var HSB ProjektPartner står. Nyproduktion och attraktivt bosparande är våra kärnverksamheter. Med goda idéer, rätt verktyg och fokuserat arbete har vi lagt grunden för att leverera förstklassiga och lönsamma lösningar kring de två fundamenten. Vi vet vart vi vill och hur vi ska ta oss dit. Nu ska vi tillsammans med de lokala HSB-föreningarna se till att HSBs medlemmar runt om i Sverige blir mer än nöjda med sina framtida boenden.

När jag sammanfattningsvis ser framåt ser det alltså bra ut. Om 2012 var ett mellanår så har 2013 startat desto bättre, inte minst sett till lägenhetsförsäljningen.

Slutligen vill jag tacka medarbetarna på HSB ProjektPartner och alla de personer inom HSB som vi samverkar med. Ni gör HSB till en spännande aktör på bostadsmarknaden. Tillsammans gör vi skillnad!"

Stockholm i mars 2013

Matias Lindberg, verkställande direktör

SÅ SKA MÅLEN NÅS

HSB ProjektPartner har fyra strategiska mål som utgår från HSBs övergripande mål och visioner. För att nå dem identifierades ett antal konkreta verktyg och affärsmål under 2012. De ger tydliga mätpunkter och möjligheter till löpande förbättringsarbete.

STRATEGISKA MÅL	VERKTYG/AFFÄRSMÅL
Unik kompetens	NPI (Nöjd Partner-index)
Stark marknadsposition	Marknadsandel
Långsiktig lönsamhet	Avkastning på eget kapital
Ledande utveckling	NKI (Nöjd Kund-index)

I de artiklar som följer kan du läsa några aspekter kring de fyra verktygen och hur HSB ProjektPartner samarbetar med HSB-föreningarna.

UNIK KOMPETENS

EN PARTNER SKA VARA NÖJD – OCH BLI ÄNNU NÖJDARE

HSB ProjektPartner stöttar HSB-föreningar vid produktion av nya bostäder till medlemmarna. För att kunna göra jobbet bra krävs ett nära samarbete och en långtgående anpassning till föreningarnas behov och förutsättningar. Ett av HSB ProjektPartners allra viktigaste affärsmål är att föreningarna ska bli ännu nöjdare.

HSB ProjektPartner har samarbeten med 19 regionala HSB-föreningar runt om landet. Från och med 2012 mäter företaget årligen hur nöjda deras partners är. Den första undersökningen visade att föreningarna var nöjda överlag men pekade också på områden som kan förbättras. Med de resultaten som utgångspunkt har HSB ProjektPartner kunnat ta fram en rad konkreta förbättringsåtgärder. Målet är att successivt höja partnernöjdheten ett antal snäpp på skalan.

Hur nöjd en partner är beror på ett antal faktorer. En viktig förklaring handlar förstås om hur mycket föreningen valt att samarbeta med HSB ProjektPartner. Ju mer specialisthjälp man får desto lättare är det att fokusera på sina egna styrkor. Det gäller att tillsammans maximera resurserna så att alla gör rätt sak vid rätt tillfälle. Det är då hävstången börjar jobba på allvar.

En tillväxtregion och en långsiktig markportfölj

HSB Uppsala är ett exempel på en förening som valt att samarbeta nära med HSB ProjektPartner.

Runt om i hela Uppsala län behövs fler bostäder. Den genomsnittliga nettoökningen av invånare är cirka 3 000 – 4 000 per år i Uppsala kommun och inflyttningen har inte varit tillräckligt matchad med nya bostäder under många år. Den största efterfrågan handlar om mindre och medelstora lägenheter med centralt läge. HSB Uppsala verkar i hela länet och har en stark projektportfölj, framför allt i Uppsala där tillväxten är som allra störst.

Hans Johansson är VD för HSB Uppsala. Han säger att föreningen tillsammans med HSB ProjektPartner har byggt upp en stor projektreserv som betyder mycket för framtiden.

– Vi har färdiga planer för ett antal år framöver som vi kan aktivera när rätt läge infinner sig. Det ger oss trygghet och en bra överblick så att vi kan bygga kostnadseffektivt och samtidigt snabbt anpassa oss till förändringar på marknaden. Det gäller att våga och kunna bygga även när det är lite svagare efterfrågan.

Ett tajt team

HSB Uppsala och HSB ProjektPartner bevakar marknaden och utvecklar projekten tillsammans. Investeringar, risker och vinster delas lika mellan parterna. Det finns personal från HSB ProjektPartner på plats i Uppsala och ledningarna träffas regelbundet för att diskutera framtida utvecklingsprojekt.

– Samarbetet med HSB ProjektPartner är oslagbart, säger Hans Johansson. Deras specialistkunskande från projekt över hela landet matchar vår lokala kännedom på ett väldigt bra sätt. Jag ser helt enkelt HSB ProjektPartner som min egen byggavdelning.

Kan bli bättre på det mjuka

Hans Johansson menar att HSB Uppsala inte skulle vara så starka om de skötte alla moment själva. Erfarenheterna från hela landet skapar stordriftsfördelar. HSB ProjektPartner

sköter hela den tekniska planeringen och hanterar även kontakterna med kommuner och myndigheter, tillsammans med HSB-föreningen.

– När det gäller teknik, miljöanpassning och produktion så är HSBs produkter i toppklass. De områden där vi tillsammans med HSB ProjektPartner kan bli ännu bättre är de mjuka värdena. Till exempel när vi startar upp nya bostadsrättsföreningar. När våra medlemmar gör sitt livs kanske största investering måste allt klaffa kring information, inflyttning, uppföljning, felhantering och garantihantering.

Allt hänger ihop. Om medlemmarna är nöjda så upplever HSB-föreningarna att de har gjort ett bra jobb. Kvittot kommer direkt via de löpande nöjd-kundundersökningar som görs. Och ju bättre föreningarna lyckas desto nöjdare kan de vara med sin projektpartner. Ett väl utfört arbete ger alltid ringar på vattnet.



Hans Johansson, VD HSB Uppsala.



Brf Brändbo i Uppsala är under projektering. Neonskylten ankyter till platsens historia.

HSB SKA ÖKA MARKNADSANDELARNA

HSB har en unik och historisk position på den svenska bostadsrättsmarknaden, både som byggherre och som förvaltare av bostadsrättsföreningar. Nu står verksamheten inför nya utmaningar. För att försvara och utveckla sin position på en allt tuffare marknad är det viktigt att öka marknadsandelarna inom nyproduktion.

HSB hade en mycket stark ställning på den svenska bostadsrättsmarknaden under efterkrigstiden, med särskilt hög aktivitet under 60- och 70-talen när många nya bostäder byggdes. Efter 90-talskrisen som kom efter snabba avregleringar och spruckna prisbubblor på olika tillgångar fick HSB problem och mötte därefter betydligt hårdare konkurrens. Guldåren var över, marknadsandelarna sjönk. Sedan dess har HSB konsoliderat verksamheten och omprövat en del idéer och tillvägagångssätt.

Sedan några år har HSB en genomsnittlig och relativt stadig marknadsandel på cirka 10-11 procent. Det tal som oftast används för att beräkna marknadsandelen är antalet byggstarter som sker under ett år. Dels är det ett begrepp som berättar något om verksamhetens styrka oavsett konjunkturläge och dels är det ett utmärkt instrument för att "benchmarka" sig mot konkurrenterna.

Tillväxt handlar om överlevnad

Efter att genomlevt både svenska och globala finanskriser har HSB idag en stabil verksamhet och kan blicka framåt med mer tillförsikt. HSB har satt som mål att fram till 2015 nå 15 procent marknadsandel i riksgenomsnitt, vilket innebär att alla regioner måste dra sitt strå till stacken för att skapa tillväxt. Och därmed är det 15-procentiga målet också ett av HSB ProjektPartners affärsmål.

Peter Lindgren är VD för HSB Östergötland och sitter i HSB ProjektPartners styrelse. Han har länge varit en stark företrädare för idén att HSB ska öka sina marknadsandelar. Men varför är det så viktigt att växa?

– Det handlar om HSBs själ, säger Peter Lindgren. Vår affärsidé är långsiktig och bygger på att vi först producerar

bostäder och sedan erbjuder förvaltning under hela fastighetens livslängd. Förvaltning är basen i HSBs verksamhet, det är där vi möter våra medlemmar under många år. Om vi idag bedriver förvaltning i ett befintligt fastighetsbestånd som bygger på vad vi åstadkom med svunna tiders marknadsandelar men har en nyproduktion som ligger långt under den nivån kommer förvaltningsverksamheten gradvis att förlora i konkrenskraft. Så om vi inte växer inom nyproduktionen öppnar vi istället dörren på vid gavel för konkurrenter inom förvaltningsområdet.



Peter Lindgren VD, HSB Östergötland.

Krävs det kanske ännu mer på sikt?

HSB Östergötland har ett tätt samarbete med HSB ProjektPartner för att stärka positionen och vinna marknadsandelar. Markportföljen är bra och väl positionerad för att klara en marknadsandel på gott och väl 15 procent av nyproducerade bostadsrätter i sin region de närmaste åren. Samtidigt ligger deras marknadsandel av förvaltningstjänster för befintliga bostadsrättsföreningar på cirka 35 procent, det vill säga betydligt högre. Det innebär att det finns ett gap på 20 procentenheter mellan nytt och gammalt. Och det gapet kan i stort sett bara fyllas på två sätt. Antingen ökar HSB marknadsandelen av nyproducerat ännu mer eller så söker kunderna lösningar utanför HSB-sfären. Peter Lindgren fortsätter:

HSB OCH DE FRÄMSTA KONKURRENTERNA

Antal påbörjade bostäder i Sverige

Bolag	2008	2009	2010	2011	2012
JM	1 570	1 791	2 834	2 841	2 286
Peab ¹⁾	1 496	910	2 113	1 711	1 679
Skanska	1 216	518	1 681	1 293	1 028
Riksbyggen	400	406	679	420	917
HSB	648	325	1 010	1 471	723
NCC	202	334	1 089	924	690

¹⁾ Peab sårredovisar inte Sverige vilket innebär att siffror inkluderar påbörjad produktion utanför landet.

HSB's SAMMANLAGDA PRODUKTION

Antal påbörjade lägenheter

Distrikt	2010	2011	2012	2013 ¹⁾
Region Nord	107	171	112	311
Region Väst	45	417	166	177
Region Öst	213	77	105	260
HSB Bostad	137	595	328	505
Region Syd	508	211	12	125
Summa	1 010	1 471	723	1 378

¹⁾ Prognos.



Brf Dansbanan. Nära naturen, nära staden och med suset av historiens vingslag. På tomten där Folkets Park i Linköping låg har HSB Östergötland kapacitet att bygga cirka 3 000 bostäder i framtiden. Det blir varierande bebyggelse och känslan av klassisk svensk folkpark i en vacker tallskog bevaras.

– Min uppskattning är att vi långsiktigt måste upp på marknadsandelar över 20 procent av nyproduktionen på riksnivå för att kunna försvara HSBs starka position på boendearenan. Om vi inte gör det kommer andra aktörer att kunna växa och så småningom nå en kritisk massa där de blir ännu tuffare konkurrenter.

Tillväxt kräver finansiell styrka

Peter Lindgren menar att tillväxten främst bör ske i storstadsregionerna eftersom urbaniseringen dit inte mattas utan snarare tilltar. Han gör bedömningen att de regioner där HSB ProjektPartner erbjuder sina tjänster bör kunna klara sina tillväxtmål utan större problem och till och med

ibland nå upp emot 20 procent. Den stora utmaningen för HSBs marknadsandel som helhet handlar dock om Stockholm där också tillväxten är som allra störst.

– Eftersom markkostnaderna i Stockholm och storstäderna är betydligt högre än i övriga landet ställer det stora krav på finansiella muskler. HSB måste kraftsamla och bygga upp en strategi för att få tag på så mycket byggbar mark i Stockholmsregionen att vi kan försvara de långsiktiga tillväxtmålen på riksnivå. Och i och med att marknaden i Stockholm är så stenhård gäller det att vi andra runt om i landet verkligen levererar mot, eller till och med överträffar, de mål vi har satt upp. Vi är många och nu gäller det att vi drar åt samma håll för att lyckas.

LÖNSAMHET I PRODUKTION OCH FÖRVALTNING HÄNGER IHOP

HSB ProjektPartner har satt upp som mål att öka avkastningen på eget kapital till 9 procent fram till 2015. Men hur? Här är några tankar från HSB Malmö som valt att nyttja HSB ProjektPartners tjänster fullt ut. Marknaden i södra Sverige har varit utmanande men det har inte minskat energin kring idéer som kan flytta fram positionerna för hela HSB.

Orsakerna till det tuffa marknadsläget i malmöregionen under 2012 var flera. Bland annat flyttade en del danskar tillbaka över sundet samtidigt som flera stora aktörer avslutade tidigare påbörjade projekt. Det förde med sig ett stort samlat utbud på en gång. Den stora befolkningstillväxten i Malmö som pågått under flera år har visserligen inte matats men de inflyttande är inte tillräckligt kapitalstarka för att hålla igång marknaden för nyproducerade bostadsrätter. Trögheten på marknaden har dessutom förstärkts av inlåningseffekter där villaägare blivit mindre rörliga eftersom de inte tycker sig få tillräckligt betalt för sina hus vilket i sin tur hänger ihop med ökade krav på unga familjers kapitalinsatser vid bostadsköp.

Bra kalkyl för hyresrätter

Michael Carlsson är VD för HSB Malmö och ingår i HSB ProjektPartners styrelse. Han berättar hur de hanterat den tröga marknaden för bostadsrätter:

– Vi har istället genomfört en förskjutning mot hyresmarknaden. Att producera och förvalta nya hyresrätter ger samma direktavkastning som att förvärva ett äldre hyresbestånd. Det fungerar bra här eftersom markpriserna är lägre än i exempelvis Stockholm och Göteborg. Vi har satt som mål att under en femårsperiod öka antalet hyresrätter i vårt bestånd till 2 500 – 3 000, att jämföra med dagens 1 900. Det här är en i grunden mycket stark region och på sikt ser jag en stark utveckling för alla slags bostäder.

Han tycker att samarbetet med HSB ProjektPartner fungerar mycket bra. När parterna bygger bostadsrätter samäger de projekten under utvecklingsperioden. När det gäller hyresrätter beställer HSB Malmö hela produktionsprocessen av HSB ProjektPartner och driver det sedan genom HSB Malmös fastighetsbolag.

– De främsta fördelarna med HSB ProjektPartners koncept är att storleken ger dem en stark kompetensutveckling och att de kan fördela resurserna dit det finns tillväxt. Om jag ska önska några förbättringar handlar det om att utveckla den ekonomiska rapporteringen under projektens olika faser.

Viktigt att öka lönsamheten

HSB Malmö har en bra markportfölj för att utveckla både bostads- och hyresrätter de kommande åren. Samtidigt ser Michael Carlsson tydliga hot. Han tror att den svåraste utmaningen handlar om att finansiera nya projekt. Kapital är på väg att bli en bristvara och ökad lönsamhet är den i särklassigt viktigaste vägen för att säkra långsiktigt starka finanser för HSB. Med ökad vinst växer kapitalbasen vilket öppnar för nya projekt och starkare marknadsposition. Och tvärtom betyder låg lönsamhet färre projekt och förlorade marknadsandelar.

Michael Carlsson målar upp olika perspektiv som kan påverka lönsamheten långsiktigt. Ett handlar om storleken på projekten och förvaltningens framtid.

– Vi sjösätter för små föreningar idag. Jag tror att vi måste gå från dagens snitt på 40-60 lägenheter i en förening till snarare uppemot 100. Då når vi stordriftsfördelar på förvaltningen och då stiger lönsamheten.

Ett annat perspektiv handlar om försäljning och rymmer i sig olika vinklar. Till exempel att jobba på kommunikationen gentemot bostadsköparna. Genom att övertyga köparna om HSBs långsiktiga förvaltningsåtaganden kan man öka förståelsen för att kalkylerna vid inflyttningen inte är några kortsiktiga glädjekalkyler där månadsavgiften börjar stiga så fort garantiperioden är över. En annan vinkel handlar om vem som sköter försäljningen.

– Här i Malmö har vi personal från HSB ProjektPartner som säljer nya bostadsrätter. Jag tycker mig se ett större engagemang och mer energi än när vi har anlitat externa mäklare. Att få möta trevlig och kompetent HSB-personal redan från början ökar också känslan av hur långsiktiga vi faktiskt är.



Michael Carlsson VD, HSB Malmö.



Michael Carlssons tips för att göra nyproduktionen bättre och HSB lönsammare:

- Förbättra synkningen mellan produktion och förvaltning. Genom att dra nytta av kunskaperna från förvaltningen kan produktionsfasen bli bättre, hållbarare och mer kostnadseffektiv.
- Öka lyhördheten för den byggande styrelsens önskemål, det vill säga att produktionsteamet ska lyssna noggrannare på beställarens vilja.
- Ställ hårdare krav på entreprenörerna så att kvaliteten förbättras. Det gör medlemmarna nöjdare och underlättar för förvaltningen att få långsiktig lönsamhet.
- Återupprepa projekten men låt dem se annorlunda ut. Det vill säga återanvänd lyckade grundkonstruktioner och planlösningar och gör exteriöra anpassningar till närmiljön.



EN NÖJD KUND HAR FÅTT SIN RÖST HÖRD

”Lyssna på kunderna och var ödmjuk”. Det ger nöjda kunder och ett starkare HSB, menar Jesper Josbrant som är VD för HSB Norr. Ett viktigt redskap för att veta hur det går är att mäta och följa upp NKI, Nöjd Kund-Index, som sedan en tid genomförs vid samtliga nyproduktionsprojekt. Mätningarna och utvärderingarna görs i samarbete med HSB ProjektPartner.



Brf Stadion på Lulsundsberget är Luleås högsta bostadsrättsförening. Med hus på 12 respektive 16 våningar är utsikten över landskapet och Skurholmsfjärden svindlande. Friluftsområdet Ormberget ligger nära och det är cykelavstånd till city.

HSB Norr verkar i ett 50 mil långt område mellan Kiruna och Skellefteå. Här är det många projekt på gång även om marknaden är ganska splittrad i regionen. Tillväxten och intresset för bostadsrätter är starkast i de kustnära städerna, som Skellefteå och Luleå. I Malmfälten har den starka tillväxten i gruvindustrin skapat en mycket stark bostadsefterfrågan. Samtidigt finns det fortfarande en obalans mellan bostadsbehovet och viljan att investera långsiktigt i sin bostad. Det gör att det än så länge går bättre för hyresrätterna där.

Jesper Josbrant är mycket nöjd med samarbetet med HSB ProjektPartner och har påbörjat en process för att utöka det successivt. Han tycker det är rationellt att använda experter med erfarenhet från hela landet som kan styras dit behoven och projekten finns.

NKI ger förbättringar

Sedan en tid tillbaka genomför HSB Norr och HSB ProjektPartner NKI-undersökningar vid samtliga nyproduktioner. Det har fört med sig att föreningens arbetsmetoder har förändrats en hel del.

– Det är otroligt viktigt att få veta vad kunderna tycker, säger Jesper Josbrant. NKI ger oss väldigt tydliga och lättolka- de signaler om hur vi ska förbättra vårt arbete.

HSB Norr har identifierat några särskilt viktiga lärdomar från det här kvalitetsarbetet. Till exempel att mycket av det som påverkar hur nöjda kunderna blir avgörs i tiden mellan köpbeslutet och själva inflyttningen.

– Det viktigaste i det läget är hur vi hanterar servicen och processen kring de tillval kunderna gör när de väljer utrustning, standard och material. Om vi lyckas presentera, paketera och hantera tillvalen på ett bra sätt ökar kundnöjdheten avsevärt. Det är en av de allra viktigaste lärdomarna för oss.



Jesper Josbrant, VD HSB Norr.



Tydlig information och hållbar service nyckel till högt NKI

Kronolotsen är en ny bostadsrättsförening i Uddevalla som har guldkant. Huset ligger centralt och lägenheterna har fönster åt flera väderstreck vilket ger ljus och rymd. Lösningarna är omsorgsfullt planerade, bland annat finns hiss hela vägen ner till garaget och många av lägenheterna är utrustade med gästtoalett.

Eva-Lotta Vinskär är ansvarig för analys och undersökningar på HSB ProjektPartner:

– Utvärderingarna från Kronolotsen visar att bostadsköparna uppskattade det noggranna planeringsarbetet, att informationsgivningen fungerade bra med tydliga ansvarsroller hos HSBs personal och att de fick bra bemötande vid felhantering och när andra frågor uppkom.

FAKTA OM NKI OCH HSBs MÄTNINGAR

- NKI står också för Nöjd Kund Index, en skala för kundnöjdhet.
- HSB använder samma index som branschen i övrigt och anlitar ett oberoende mätinstitut för att genomföra mätningarna.
- En till två månader efter inflyttning gör HSB en NKI-undersökning som framför allt handlar om processen kring bostadsköpet och inflyttningen.
- I samband med garantibesiktningen efter två år görs ytterligare en NKI-undersökning, denna gång mer kopplad till bostaden och hantering av eventuella fel under tiden.
- Branschsnittet ligger på 72 på den hundra gradiga indexskalan ¹⁾.
- Resultaten kan variera en hel del. HSB har nått ända upp till 90 i vissa projekt. Utfall på 75-80 anses som mycket bra.
- HSB har satt som mål att nå 73 i riksgenomsnitt för samtliga projekt.

¹⁾ Prognoscentret AB

FAKTORER SOM HAR STÖRST BETYDELSE FÖR KUNDNÖJDHETEN:

- Pålitligt agerande.
- HSB-personalens kunnighet/bemötande.
- Bostadens utformning.



Brf Kronolotsen – ett projekt med högt NKI.

GEMENSAM BYGGPROCESS FÖR GEMENSAM FRAMGÅNG

Under 2012 inledde HSB ProjektPartner arbetet med att kartlägga de olika nyproduktionsprocesserna inom HSB. Målet var att hitta goda exempel och lägga en grund för ökad samordning som ger bättre resurshantering, ökat samarbete och nöjdare bostadsköpare.

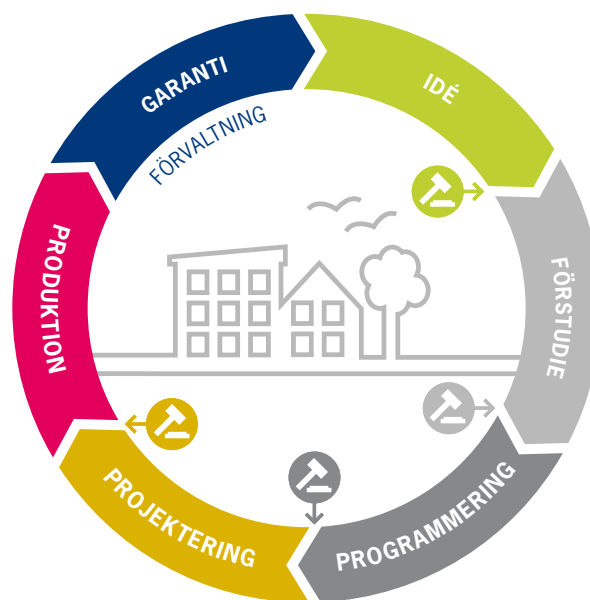
Stefan Andersson är Utvecklingsansvarig på HSB ProjektPartner. Han har varit ansvarig för att samordna föreningarnas önskemål, kartlägga processerna och ta fram nya gemensamma verktyg.

– Inom HSB har vi ett nätverk med de som ansvarar för nyproduktionen runt om i landet. Där utbyter vi kunskaper, erfarenheter och diskuterar eventuella förbättringar. När vi på HSB ProjektPartner har jobbat fram förslagen till en ny gemensam byggprocess har personerna i nätverket varit mycket viktiga.

VARFÖR GEMENSAM BYGGPROCESS?

- Bättre resursutnyttjande ökar lönsamheten
- Ökad transparens
- Enklare erfarenhetsöverföring
- Ökad mätbarhet underlättar förbättringsarbetet
- Närmare koppling till förvaltningens förutsättningar

HSBs PROCESS FÖR NYPRODUKTION



HSBs process för nyproduktion omfattar sex steg. Varje steg innehåller en rad punkter som när de är genomarbetade ger ett tydligt och lättöverskådligt beslutsunderlag för nästa steg.

FYRA VERKTYG FÖR PRODUKTIONSPROCESSEN

Den nya gemensamma nyproduktionsprocess som HSB ProjektPartner tagit fram innehåller fyra byggstenar, praktiska redskap för det dagliga arbetet: en handbok för byggare och boende, en checklista för nyproduktion, "navet" – en projektplats på nätet för ett pågående byggprojekt samt en projektportal med mer långsiktig och övergripande information. Alla verktyg kommer att utvecklas och förfinas kontinuerligt.

Handboken

Handboken beskriver HSBs högt ställda ambitioner vad gäller byggande och boende. Genom att tydligt formulera HSBs värderingar för samtliga av HSBs intressenter ökar transparensen och trovärdigheten.



Handbok och Checklista för nyproduktion
Guide och stöd för all nyproduktion inom HSB.



Stefan Andersson, Utvecklingsansvarig, HSB ProjektPartner.

Checklista

Checklistan för nyproduktion anger de HSB-unika värdena i en nyproduktion. Genom att följa den ökar möjligheten att få nöjda kunder och även ta hänsyn till förvaltningens mer långsiktiga behov redan vid produktionsfasen. Checklistan ska göras mätbar så att den kan utvärderas och bli en motor för förbättringsarbetet.

Navet

Navet är en gemensam projektplats på nätet som samlar all information kring det aktuella nybyggnadsprojektet. Här kan de inblandade även kommunicera med varandra, allt enligt projektledarnas önskemål om grad av öppenhet.

Projektportalen

Projektportalen är en plats för styrning av HSB ProjektPartners befintliga projektportfölj och platsen för att dela information med våra samarbetspartners i HSB. Här är alla relevanta nyckeltal enkelt och överskådligt presenterade. Här finns detaljerad information om t ex samtliga fastigheter, markportföljen samt kontaktuppgifter och protokoll.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 18:e verksamhetsår, 2012.

VERKSAMHET

Koncernen har bedrivit följande verksamheter:

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

*Andelsvärdena avser koncernen.

Viktiga händelser under året

Hela 2012 präglades av oro på marknaden. Det fick en negativ påverkan på försäljningen av lägenheter i allmänhet och småhus i synnerhet. Vissa tecken till förbättring kunde skönjas i slutet av året, med en något starkare försäljning som resultat. Under året fokuserades på uppbyggnad av den framtida projektportföljen och ytterligare fokusering på kärnverksamheten, vilket lett till avyttring eller nedtoning av de affärssegment som inte stödjer nyproduktion av bostadsrätter och bosparande. Den aktuella projektportföljen är stark och geografiskt bred. När marknaden stabiliserats är strukturen i portföljen en avgörande tillgång för bolagets utveckling.

HSB ProjektPartner sålde under året sammanlagt 500 (362) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2012 fanns hos HSB ProjektPartner 95 (16) opacerade färdigställda lägenheter och 291 (473) osålda lägenheter i den pågående produktionen, totalt 386 (489).

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar 383 lägenheter, vilket är en minskning om 52 procent i förhållande till föregående år då 804 lägenheter byggstartades. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 328 lägenheter, att jämföra med 2011 då 510 lägenhetsproduktioner startade. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 12 (157) lägenheter kan det sammanlagda antalet lägenheter 2012 summeras till 723 (1471). Av dessa var 710 (1249) eller 98 procent bostadsrätter i flerbostadshus, 13 (61) äganderätter och 0 (161) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 98 (89) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 93 (92) procent av bostadsrättsproduktionen.

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade 2012 med 8 procent i förhållande till föregående år, från 36 100 kr/m² 2011 till 38 900 kr/m².

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

Under 2013 förväntas omsättningen minska något inom affärsområdet Produktion. HSB ProjektPartners projektportfölj, inklusive bolagssamarbeten med påbörjande fram till och med 2017, 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. Inom affärsområde produktion 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. Fastigheten är under ombyggnad och förväntas säljas under 2013.

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 HB har genom avtalet möjlighet att låna en tredjedel av de insatta sparmedlen för investeringar i fastigheter och mark inom HSB. Den 31 december 2012 löpte befintligt avtal med Swedbank ut vilket även innebar att den kredit som bolaget erhöll skulle återbetalas. I samband med detta gavs ett säljuppdrag till kapitalförvaltaren på hela värdepappersdepån vilket även genomfördes i december och möjliggjorde återbetalning av krediten. HSB Finans HB ansvarar numera för den ersättningsmodell avseende Bosparandet i avtalet som gäller från 1 januari 2013. Förhandlingar om ett nytt bosparande återupptas under 2013 vilket även innebär diskussioner med andra aktörer än Swedbank.

I dagsläget erbjuder HSB tre olika produkter för bospa-

rande. Dessa är Bosparkkonto, Fasträntekonto och SPAX (aktieindexobligation). Under 2012 ökade det sammanlagda bosparandet med 111 mkr till 2 678 mkr varav saldot på bosparkkontot ökade med 122 mkr till 2 395 mkr. Antal bosparare minskade med 879 st. och uppgick 2012-12-31 till 96 414 st. Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget BoStocken AB vilken uppstod under 90-talet och idag förvaltar krediter. Målet är att avveckla samtliga krediter. I koncernen är det bokförda värdet av Bostocken ABs sammanlagda krediter per 31/12 redovisat till 55 (57) mkr.

HSB Försäkring AB erbjuder bostadsrättsföreningar rätt att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Vid utgången av 2012 var antalet försäkringstagare 552 (546) och 13 (15) av HSB-föreningarna har tecknat fastighetsförsäkringar på egna hyresfastigheter. Beslut om överlåtelse av fastighetsförsäkringsaffären togs under 2012 och kommer att genomföras under första halvåret 2013. I HSB Försäkrings produkt-sortiment finns erbjudande till HSB medlemmar såsom HSB Hemförsäkring, HSB Tryggt köp och BoKvar-försäkring. Affärsområdet redovisar ett resultat efter finansiella poster om -15,8 (5,5) mkr. Det lägre resultatet kan främst förklaras av en ändrad beräkningsmodell för avräkning mot återförsäkringsbolagen 2012.

Händelser efter årsskiftet

Fastighetsbestånd i Värmland, ägt till 50%, har sålts till en köpeskillning om 38 Mkr.

Affärsområde Inköp och dess bolag HSB Inköps AB har överlåtits till HSB Riksförbund till en köpeskillning om 120 kkr.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 239,9 (1 325,5) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 37,6 (105,7) mkr. Under 2012 har ett sammantaget belopp om 8,1 mkr lösts upp för befarade projektförluster. Denna reserv uppgår 2012 till 38,0 (46,1) mkr. Den reservering för verksamhetstvist som avsatts 2007 med ett belopp om 64 mkr har lösts upp med 28,3 mkr. Resultat från avyttring av fastigheter uppgår till 6,2 (5,1) mkr varav 6,2 (-0,6) mkr härrör från affärsområde Produktion.

Finansnettot uppgick till -2,6 (4,4) mkr. Det lägre finansnettot förklaras av sjunkande marknadsräntor och i kombination av minskad bostadsproduktion.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 34,0 (49,8) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 3,4 (-8,9) mkr.

Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 203,5 (2 452,9) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 119,7 (141,9) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgick till 259,3 (2 510,1) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 865,2 (2 861,0) mkr. Minskningen av kortfristiga placeringar och ränte-

bärande tillgångarna kan främst förklaras av att bolagets under slutet av 2012 sålt placeringstillgångar och amorterat inlånade bosparmedlen från Swedbank. Soliditeten uppgick till 43,5 (22,7) procent. Ökningen förklaras främst av den lägre balansomslutningen till följd av förändring av ovan nämnda förändringar av bosparandet.

Investeringar i exploateringsfastigheter (i främst Lund och Göteborg) har ökat lager av osålda bostadsrättslägenheter vilket har inneburit negativt kassaflöde från rörelsekapitalet med 72,4 mkr. Under året påbörjades renovering av bolagets huvudkontor i Stockholm vilket medfört nettoinvesteringar i anläggningstillgångar om 72,1 mkr. Förändringar i användandet av bosparmedlen har medfört minskad upplåning med 2 275 mkr. Samtidigt har placeringstillgångar minskat med 2 260 mkr.

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick likvida medel och kortfristiga placeringar till 129,4 (118,4) mkr. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 531,8 mkr (437,1). Soliditeten exklusive HSB Finans HB uppgick till 43,0 (46,9) 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 Stiftelsen HSBs Garantifond. Miljörisker är också en risk som bolaget möter. Dessa risker beaktas särskilt vid nyinvesteringar i mark. Bolaget arbetar utifrån en riskhanteringsprocess som löpande skall identifiera och värdera risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder.

Styrelsens sammansättning

HSB ProjektPartners styrelse består av 14 ordinarie ledamöter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Styrelsen har hållit elva 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. HSB ProjektPartner är certifierad enligt den internationella miljöstandard ISO 14001 sedan 2011.

Fem år i sammandrag – Affärsområdenas utveckling

Bostadsefterfrågan och bostadsbyggnad 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. Under 2012 har försäljningsläget försämrats till följd av oro på finansmarknaden vilket medfört låg försäljning och även lägre antal produktionsstarter. Ombyggnad av bolagets huvudkontor har inneburit ökade kostnader om cirka 10 Mkr.

Bolaget har som uttalad strategi att utveckla de fastigheter som saknar strategisk betydelse. Fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet under femårsperioden (se det tidigare affärsområde Fastighet).

Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget Bostocken AB som förvaltar krediter som uppstod under 90-talet. Målet är att utveckla samtliga krediter. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med utveckling av krediter har gottskrivits resultatet 2008 – 2012. BoStocken ABs nettoomsättning uppgår 2012 till 4,5 (7,4) mkr och redovisar i år ett resultat efter skatt om 4,2 (7,4) mkr. HSB Finans HB redovisar 2012 ett operativt resultat om 15,6 (16,5) mkr. Realisationsresultatet 2012 uppgår till 12,6 (8,3) mkr.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Koncernen	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning, mkr	781,7	653,2	782,9	1 325,5	1 239,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	40,8	24,8	81,9	105,7	37,6
Balansomslutning, mkr	3 875,9	3 947,9	4 060	4 376,4	2 280,5
Eget kapital, mkr	841,6	849,7	917,8	992,0	992,3
Räntebärande nettoskuld, mkr	309,7	380,6	281,5	409,1	605,9
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	3,1	3,1	2,9	2,9	0,7
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,4	0,4	0,4	0,4	0,6
Soliditet (synlig), %	21,7	21,5	22,6	22,7	43,5
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,0	1,0	2,4	2,4	1,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	2,2	1,1	2,7	2,7	2,2
Räntabilitet på eget kapital, %	4,1	3,1	9,0	10,7	3,2
Medelantal anställda	42	63	49	43	46

Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 875,0	1 805,2	1 889,6	2 065,7	2 256,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	344,8	417,8	289,4	437,1	531,8
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,4	0,5	0,3	0,5	0,5
Soliditet (synlig), %	43,3	45,2	48,3	46,9	43,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,4	0,3	4,9	3,9	1,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	3,4	0,4	6,6	5,2	2,6
Räntabilitet på eget kapital, %	0,8	-1,0	8,7	8,4	0,9
Medelantal anställda	42	63	49	43	46

Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr

Produktion ¹⁾	649,6	527,9	700,4	1 208,4	1 167,7
Inköp	32,4	33,8	20,2	30,9	23,5
Fastigheter ²⁾	32,5	33,1	33,7	34,2	
Finans	35,7	38,7	8,6	30,5	27,8
Försäkring	20,6	15,8	20,3	21,9	20,7
Koncerngemensamt och eliminerings ⁴⁾	10,9	3,9	-0,3	-0,4	0,2
Totalt	781,7	653,2	782,9	1 325,5	1 239,9

Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion ¹⁾	-18,1	-11,1	78,7	69,3	23,8
Inköp	1,5	3,1	0,1	1,5	0,0
Fastigheter ²⁾	22,0	10,7	8,7	7,7	
Finans ³⁾	34,3	30,5	11,3	25,9	20,8
Försäkring	-3,1	-0,3	-9,4	5,5	-15,8
Koncerngemensamt och eliminerings ⁴⁾	4,2	-8,1	-7,5	-4,2	8,8
Totalt	40,8	24,8	81,9	105,7	37,6

¹⁾ Försäljning mark har påverkat resultatet 2012 med 6,2 mkr, 2010 med 2,7 mkr, 2009 med 2,4 kr och 2008: 3,9 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, 2011 med 27,4 mkr och 2012 upplöstes 8,1 mkr.

²⁾ Affärsområde Fastighet ingår sedan 2012-01-01 under affärsområde produktion. 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.

³⁾ Utveckling av krediter har gottskrivits resultatet 2008 med 9,2 mkr 2009 med 0,6 mkr, 2010 med 9,8 mkr, 2011 med 7,0 mkr och 2012 med 3,2 mkr.

⁴⁾ I koncerngemensamt och eliminerings ingår dels moderbolagets intäkter och kostnader, dels eliminering av internt köpta och sålda tjänster. Det högre resultatet 2012 kan främst förklaras av upplösning av reserveringar för verksamhetsvister om 28,3 mkr.

Definitioner finns på sidan 39.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	58 038 881
Redovisat årsresultat, kronor	317 304
Summa, kronor	58 356 185

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 80/aktie	10 224 080
och i aktieserie A2–A48, kronor	11 481 162
i ny räkning överföres, kronor	36 650 943
Summa, kronor	58 356 185

Koncernens fria egna kapital uppgår till 399 679 tusen kronor. Ingen avsättning till bundet eget kapital erfordras.

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet under året samt dess ställning vid årets utgång framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Med anledning av det förslag till beslut om vinstutdelning som styrelsen för HSB ProjektPartner AB org. nr. 556501-4148, föreslår årsstämman den 23 maj 2013 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 21 705 242 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 5,4 procent av bolagets egna kapital och 2,2 procent av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 45 (40) 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 likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

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

Utdelningsförslagets försvarlighet

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

Stockholm den 19 mars 2013

Anders Lago
Ordförande

Lars Göran Andersson

Peter Lindgren

Jesper Josbrant

Maritha Jonasson

Eva Karlsson

Per Larsson

Jonte Söderström

Michael Carlsson

Birgitta Lönegård

Lena Rönnerberg

Ann Irebo

Matias Lindberg
Verkställande direktör

Jane Svensk

Anders Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2013

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning	1, 2, 3	1 239 912	1 325 489	33 961	49 821
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6	-1 231 038	-1 239 000	-69 980	-72 222
Bruttoresultat		8 874	86 489	-36 019	-22 401
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-18 573	-24 343		
Övriga rörelseintäkter	7	31 695	6 980	28 300	
Andelar i intresseföretags resultat		18 174	27 042		
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning			5 140		
Rörelseresultat	8,9	40 170	101 308	-7 719	-22 401
Resultat från andelar i koncernföretag				2 680	2 435
Ränteintäkter		21 745	22 829		
Ränteintäkter koncernföretag				19 098	20 000
Räntekostnader		-24 295	-18 431	-7 003	-4 953
Räntekostnader koncernföretag				-3 644	-4 021
Resultat efter finansiella poster		37 620	105 706	3 412	-8 940
Aktuell skatt	10	-1 837	-498	-5 736	335
Uppskjuten skatt	10	-4 146	-2 808	2 641	
ÅRETS RESULTAT		31 637	102 400	317	-8 605

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	11				
Byggnader och mark		352 026	282 627		
Inventarier och installationer		97	3 831	78	92
		352 123	286 458	78	92
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12			268 113	268 113
Andelar i intresseföretag	13	263 220	256 079		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	19	19	19	19
Andra långfristiga fordringar	15	55 813	57 243		
Uppskjuten skattefordran		22 888	29 082	22 888	20 247
		341 940	342 423	291 020	288 379
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	16	533 675	455 842		
Fövaltningsfastigheter	17	46 465	45 554		
Andelar i bostadsrättsfastigheter och dylikt	18	123 288	26 357		
		703 428	527 753		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		44 292	113 707	709	551
Skattefordringar		3 768	7 547	1 084	794
Fordringar hos koncernföretag				176 887	349 709
Fordringar hos intresseföretag		19 325	78 318		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	472 277	369 383		
Övriga fordringar		123 268	162 270	814	654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	16 585	35 667	3 369	1 515
		679 515	766 892	182 863	353 223
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>					
		46 770	2 392 017		
Kassa och bank		156 715	60 837	417 555	475 854
SUMMA TILLGÅNGAR		2 280 491	4 376 380	891 516	1 117 548

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	21				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		12 785	12 785	12 785	12 785
Bundna reserver/Reservfond		579 833	548 102	328 607	328 607
		592 618	560 887	341 392	341 392
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		368 042	328 736	58 039	114 080
Årets resultat		31 637	102 400	317	-8 605
		399 679	431 136	58 356	105 475
Summa eget kapital		992 297	992 023	399 748	446 867
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	22	38 788	40 813		
Övriga avsättningar	23	39 514	46 930		
		78 302	87 743		
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	255 801	2 521 030		
Förlagslån	25	47 500	57 500	47 500	57 500
		303 301	2 578 530	47 500	57 500
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	336 676	282 519	40 000	40 000
Checkräkningskredit	24	215 252	58 121		
Leverantörsskulder		88 026	110 672	3 948	3 038
Skulder till koncernföretag				341 920	491 752
Övriga kortfristiga skulder		102 023	97 657	11 697	5 311
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	13 354	17 315		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	151 260	151 800	46 703	73 080
		906 591	718 084	444 268	613 181
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 280 491	4 376 380	891 516	1 117 548
Ställda säkerheter	28	1 109 039	3 151 059	333 927	333 927
Ansvarsförbindelser	29	838 714	1 103 820	1 128 416	2 855 230

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Årets resultat	31 637	102 400	317	-8 605
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	49 471	10 710	14	29
Utdelning			-2 680	-2 435
Avsättningar netto	35 553	34 186	-30 274	-2
Skatter	390	-93	11 672	-305
Andelar i intresseföretags resultat	-5 726	-16 396		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111 325	130 807	-20 951	-11 318
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	-113 580	-188 064	-21 506	34 976
Rörelseskulder	131 533	-67 003	18 161	-6 352
	17 954	-255 067	-3 345	28 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 278	-124 260	-24 296	17 306
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-72 064	12 801	1	1
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	16	-2 017		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 048	10 784	1	1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upplåning	-2 275 236	283 110	-2 641	-30
Utdelning	-31 363	-28 152	-31 363	-28 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 306 599	254 958	-34 004	-28 182
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 449 369	141 482	-58 299	-10 875
Likvida medel vid årets början	2 452 854	2 311 372	475 854	486 729
Likvida medel vid årets slut	203 485	2 452 854	417 555	475 854

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 realiserade 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	2012	2011
Nettoomsättning	1 216 644	1 302 466
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 231 038	-1 239 000
Bruttoresultat	-14 394	63 466
Försäljnings- och administrationskostnader	-18 573	-24 343
Övriga rörelseintäkter	31 695	6 980
Andelar i intresseföretags resultat	18 174	27 042
Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar		5 140
Rörelseresultat	16 902	78 285
Finansnetto	-2 550	4 398
Resultat efter finansiella poster	14 352	82 683
Aktuell skatt	-1 837	-498
Uppskjuten skatt	-4 146	-2 808
Årets resultat	8 369	79 377

BALANSRÄKNING	2012	2011
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	352 026	282 627
Övriga materiella tillgångar	97	3 831
Finansiella tillgångar	391 940	392 423
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	703 428	527 753
Kortfristiga fordringar	679 078	740 673
Likvida medel	129 413	118 353
Summa tillgångar	2 255 982	2 065 660

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital	969 029	969 000
Avsättningar	78 302	87 743
Långfristiga skulder	303 394	295 881
Kortfristiga skulder	905 257	713 036
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	2 255 982	2 065 660

KASSAFLÖDESANALYS	2012	2011
Årets resultat	8 369	79 377
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	79 688	28 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	88 057	107 784
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-2 781	-306 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 276	-199 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 048	10 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 168	197 493
Årets kassaflöde	11 060	9 070
Likvida medel vid årets början	118 353	109 283
Likvida medel vid årets slut ¹⁾	129 413	118 353

¹⁾ Inklusive kortfristiga placeringar.

NOT 2 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion ¹⁾		Inköp	
	2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning ³⁾	1 167 738	1 242 634	23 514	30 856
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 116 581	-1 175 006	-23 475	-29 319
Försäljnings- och administrationskostnader	-33 188	-15 738		
Övriga rörelseintäkter	165	5 116		
Övriga rörelsekostnader				
Andelar i intresseföretags resultat	18 174	27 066		
Rörelseresultat	36 308	84 072	39	1 537
Finansiella intäkter ⁴⁾	17 997	22 318	3	3
Finansiella kostnader ⁴⁾	-30 503	-29 335	-31	-12
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	23 802	77 055	11	1 528
Skatt	-5 596	30	-18	-405
Årets resultat	18 206	77 085	-7	1 123

Koncernen	Finans ²⁾		Försäkring		Övrigt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning ³⁾	27 808	30 469	20 674	21 856	178	-326
Kostnader för produktion och förvaltning	-5 803	-7 469	-29 349	-9 823	-55 830	-17 383
Försäljnings- och administrationskostnader			-10 393	-8 572	25 008	-33
Övriga rörelseintäkter	3 230	6 980			28 300	
Andelar i intresseföretags resultat						
Rörelseresultat	25 235	29 980	-19 068	3 461	-2 344	-17 742
Finansiella intäkter ⁴⁾	229	395	7 161	4 134	-3 645	-4 021
Finansiella kostnader ⁴⁾	-4 680	-4 435	-3 856	-2 130	14 775	17 481
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	20 784	25 940	-15 763	5 465	8 786	-4 282
Skatt	-1 389	-2 350	4 026	-916	-3 006	335
Årets resultat	19 395	23 590	-11 737	4 549	5 780	-3 947

¹⁾ Sedan 1/1 2012 ingår affärsområde Fastighet i affärsområde produktion (även jämförelsesiffrorna är omräknade).

²⁾ HSB Finans HB och BoStocken AB.

³⁾ Inklusive koncernintern omsättning.

⁴⁾ Före eliminering av interna räntor.

NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 12 (5) procent av inköpen och 92 (69) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

NOT 4 – Medelantal anställda

	2012		2011	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	44	21	41	17
Dotterbolagen	2	2	2	2
Koncernen totalt	46	23	43	19
Könsfördelning inom företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
Andel kvinnor, %	2012	2011	2012	2011
Styrelse	38	37	38	46
Ledande befattningshavare	29	38	29	38

➔ NOT 5 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	2012		2011	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	26,7	14,8	32,1	16,8
Varav pensionskostnader ¹⁾		1,5		1,8
Dotterbolag	1,4	0,8	1,0	0,8
Varav pensionskostnader		0,4		0,5
Koncernen totalt	28,1	15,6	33,1	17,6
varav pensionskostnader		1,9		2,3

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 542 (591) 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 902 (1 066) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2012		2011	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2,9	25,1	2,7	29,3
Övriga bolag	1,0	0,5	0,9	0,2
Koncernen totalt	3,8	25,6	3,6	29,5

Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,8	1,8	1,8	1,8
Därav till styrelsens ordförande	0,5	0,5	0,5	0,5

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

Verkställande direktören

Till Vd har utgått lön och annan ersättning om 1 499 tkr (1 293) 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 2012	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%
Samtliga anställda	86 637	1 171	1,4	81 063	1 105	1,4
Män	41 532	323	0,8	35 958	257	0,7
Kvinnor	45 105	848	1,9	45 105	848	1,9
<30 år						
30–49 år	62 791	1 123	1,8	60 901	1 073	1,8
50 < år	23 846	48	0,2	20 162	32	0,2

Avser 1/1–31/12 2011

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

Av antalet sjukfrånvarotimmar avser 0 (1 122) timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

➔ NOT 7 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	2012	2011
Återförd reservering för verksamhetsvister	28 300	
Återförd reservering på BoStockens krediter	3 230	6 980
Summa övriga rörelseintäkter	31 530	6 980

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 0,2 (0,4) mkr.

Byggnader

Avskrivningarna är baserade på anskaffningsvärden och gjorda med 2 procent enligt plan efter gjorda nedskrivningar. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 6,2 (5,9) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,2 (4,2) mkr.

NOT 9 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	680	885	680	885
Annan verksamhet				
Ernst & Young	395	176	179	176
Summa arvode till revisorerna	1 075	1 061	1 075	1 061

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	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt	-1 837	-498	-5 736	335
Uppskjuten skatt	-4 146	-2 808	2 641	
Total skatt	-5 983	-3 306	-3 095	335

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	
	2012	2011	2012	2011
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	352 013	366 277		
Inköp/omklassificering	81 338	19 862		
Försäljningar/utrangeringar	-6 239	-34 126		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	427 112	352 013		
Ingående avskrivningar	-62 921	-64 018		
Inköp och omklassificering	477	7 024		
Årets avskrivningar	-6 177	-5 927		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 621	-62 921		
Ingående nedskrivningar	-6 465	-2 665		
Periodens nedskrivningar		-3 800		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 465	-6 465		
Utgående planenligt restvärde	352 026	282 627		
Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	7 600	7 895	1 544	1 521
Inköp/omklassificering	-6 850			
Försäljningar/utrangeringar	-394	-295	-394	23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356	7 600	1 150	1 544
Ingående avskrivningar	-3 769	-3 654	-1 452	-1 399
Försäljningar/utrangeringar/omklassificeringar	3 732	235	406	-23
Årets avskrivningar	-222	-350	-26	-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259	-3 769	-1 072	-1 452
Utgående planenligt restvärde	97	3 831	78	92

➔ NOT 12 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2012	2011
						Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Produktion AB	556016-0789	Stockholm	100	100	143 000	147 140	147 140
HSB Fastighets AB	556491-8216	Stockholm	100	100	80 000	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 ¹⁾	969692-7046	Stockholm	100	100	12	50 000	50 000
HSB Boutveckling ek. för. ¹⁾	716421-7494	Stockholm	100	100	44		
Summa						268 113	268 113

¹⁾ Andelsvärdena avser koncernen.

➔ NOT 13 – Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2012	2011
						Bokfört värde	Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35	35	3 500	76 256	63 904
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	180 748	185 833
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700	6 216	6 207
HSB Fastigheter i Huddinge-Botkyrka HB	916627-2535	Huddinge	50	50	1		135
HSB Fastigheter i Östra Skåne HB	916752-3621	Lund	50	50	1		
Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	50	50	1		
Summa koncernen						263 220	256 079

Övriga Joint venture

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	
HB Källeredfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1	Joint venture är företag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvningsmetoden.
Finnboda industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1	
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	
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	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	
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	1	
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Mitt HB	969752-3786	Sundsvall	50	50	1	

► NOT 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Antal aktier och andelar	2012 Bokfört värde	2011 Bokfört värde
Moderbolaget/Koncernen			
Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
Summa aktier och andelar		19	19
Koncernen			
Summa koncernen		19	19

► NOT 15 – Andra långfristiga fordringar

	2012	2011
Koncernen		
Långfristig utlåning i BoStocken AB	55 813	57 093
Långfristig utlåning i Finnboda Industrilokaler HB		150
Summa koncernen	55 813	57 243

► NOT 16 – Exploateringsfastigheter

	2012	2011
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	476 673	446 957
Anskaffning	119 312	117 904
Avyttring	-23 303	-29 118
Omklassificering	21 784	-59 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	594 466	476 673
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 113	-5 433
Periodens avskrivningar	-176	-680
Omklassificering	284	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 005	-6 113
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-14 718	-19 694
Periodens nedskrivningar	-40 068	4 976
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-54 786	-14 718
Utgående bokfört värde	533 675	455 842

► NOT 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förutbetalda kostnader	7 515			
Upplupna ränteintäkter	1 869	26 707	1 394	
Upplupna intäkter	7 201	8 960	1 974	1 515
Summa	16 585	35 667	3 368	1 515

► NOT 21 – Förändring av eget kapital

Koncernen	Koncernen		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Bundna reserver		
Ingående balans	12 785	548 102	431 136	992 023
Utdelning			-31 363	-31 363
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		31 731	-31 731	
Årets resultat			31 637	31 637
Utgående balans	12 785	579 833	399 679	992 297

► NOT 17 – Förvaltningsfastigheter

	2012	2011
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 703	97 463
Anskaffning		7 616
Avyttring		-41 376
Omklassificering	5 606	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 309	63 703
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 649	-13 101
Omklassificering	-1 867	
Periodens avskrivningar	-2 828	-2 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 344	-15 649
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 500	
Periodens nedskrivningar		-2 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500	-2 500
Utgående bokfört värde	46 465	45 554

► NOT 18 – Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt

	2012	2011
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 357	57 534
Anskaffning	110 357	11 039
Avyttring	-13 426	-42 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 288	26 357
Utgående bokfört värde	123 288	26 357

► NOT 19 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

	2012	2011
Koncernen		
Upparbetade intäkter	1 358 364	1 463 025
Fakturerat belopp	-886 087	-1 093 642
Summa	472 277	369 383

Forts Not 21 – Förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	328 607	105 475	446 867
Utdelning			-31 362	-31 362
Lämnade koncernbidrag			-21 810	-21 810
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag			5 736	5 736
Årets resultat			317	317
Utgående balans	12 785	328 607	58 356	399 748

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	Totalt	127 846	100

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 22 procent av de obeskattade reserverna omförd till uppskjuten skatt.

➔ NOT 23 – Övriga avsättningar

Koncernen	2012	2011
Försäkringstekniska avsättningar	31 226	38 635
Avsättning för sparbonus	8 288	8 295
Summa	39 514	46 930

➔ NOT 24 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2012	2011
2012		340 865
2013	551 943	225
2014	15	2 282 874
2015	15	225
2016	15	294 981
2017-	303 239	
	855 229	2 651 421

Av det totala beloppet avsåg 0 (2 282 649) 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	2012	2011
Fakturerat belopp	53 052	327 087
Upparbetad intäkt	-39 698	-309 772
Summa upplupna kostnader	13 354	17 315

➔ NOT 27 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förutbetalda intäkter	4 345			
Semesterlöneskuld	5 136	4 042	5 136	4 042
Pensions- och löneåtaganden	1 118	1 340	1 118	1 340
Upplupna räntor	3 018	885	97	123
Upplupna entreprenadkostnader	82 591	47 527		
Övriga upplupna kostnader	55 052	98 006	40 352	67 575
Summa upplupna kostnader	151 260	151 800	46 703	73 080

➔ NOT 28 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<i>Ställda säkerheter för reverssskulder är:</i>				
Aktier	561 245	456 308	333 927	333 927
Fastighetsinteckningar	537 794	454 662		
Statspapper och obligationer, bokfört värde		2 202 089		
Övriga ställda säkerheter	10 000	38 000		
Summa avseende egna skulder och avsättningar	1 109 039	3 151 059	333 927	333 927

➔ NOT 29 – Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Övriga borgensförbindelser	492 269	871 419	1 126 622	566 885
Regressansvar handelsbolag	338 049	223 906	1 241	2 287 697
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	7 819	7 819		
Övriga ansvarsförbindelser	577	676	553	648
Summa ansvarsförbindelser	838 714	1 103 820	1 128 416	2 855 230

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	
	2012	2011	2012	2011
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	118 397	86 877	19 098	15 979
Erlagd ränta	-69 359	-63 298	-12 041	-4 953
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	156 715	60 837	417 555	475 854
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	46 770	2 392 017		
Summa likvida medel	203 485	2 452 854	417 555	475 854
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit	119 748	141 879	300 000	200 000
Disponibla likvida medel	323 233	2 652 854	717 555	675 854

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 utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB ProjektPartner AB för räkenskapsåret 2012. 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 och koncernredovisningen, 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB ProjektPartner AB för räkenskapsåret 2012.

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 har 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 2013

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

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

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

Bolagets soliditetstal uppgick vid utgången av 2012 till 43,5 (22,7) procent, vilket överstiger bolagets mål för soliditet som är 20 procent. Exkluderat HSB Finans HB, som tar upp lån och placerar i finansiella instrument, uppgick soliditetstalet till 43,0 (46,9) 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.

Utbildning

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

STYRELSE



ORDINARIE LEDAMÖTER

Lars Göran Andersson

Född 1960.
Invald i styrelsen 2007.
Vd HSB Göteborg.

Huvudsaklig utbildning: Utbildning inom information och ledarskap.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Chefsroller inom HSB.

Övriga uppdrag: SHG, HSB Tjänsteutvecklings AB, Johanneberg Science Park, Coompanion Göteborg.

Pernilla Bonde

Född 1972.
Vd HSB Riksförbund.

Huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet: Fil mag. företagsekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Projektledare och utvecklingschef HSB Riksförbund.

Övriga uppdrag: HSB Tidningsservice, HSB Tjänsteutveckling AB, Boinstitutet i Sverige AB, Global Utmaning.

Michael Carlsson

Född 1963.
Invald i styrelsen 2009.
Vd HSB Malmö.

Huvudsaklig utbildning: Gymnaseingenjör och ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Chef inom försäljning, marknad och fastigheter.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Projekt i Malmö, HSB Brf Tre Gudor, HSB Brf Skogsmården, Coompanion Skåne, Centrum för Fastighetsföretagande.

Ann Irebo

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

Huvudsaklig utbildning: Jur. kand.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Jurist, chef inom marknad och fastigheter.

Övriga uppdrag: HSB Produktion i Skåne AB, Fastigo.

Maritha Jonasson

Född 1957.
Invald i styrelsen 2011.
Systemförvaltare, Sundsvalls kommun.
Ledamot i HSB Mitt.

Huvudsaklig utbildning: Projektledarutbildning, företagsekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Projektledare/systemförvaltare Sundsvalls kommun.

Övriga uppdrag: HSB brf Bosvedjan i Sundsvall.

Jesper Josbrant

Född 1970.
Invald i styrelsen 2007.
Vd HSB Norr.

Huvudsaklig utbildning: Systemvetenskap.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Chefsroller inom telecom.

Övriga uppdrag: Gemensam IT, HSB Tjänsteutveckling AB, Fakturatjänst AB, Filosofiska Fakultetsnämnden Luleå Tekniska Universitet.

Eva Karlsson

Född 1966.
Invald i styrelsen 2011.
Försäljningschef Syd, Svensk Fastighetsförmedling AB.
Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom företagsekonomi, ledarskap och projektledning.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom dagligvaruhandel.
Övriga uppdrag: Ordf. i HSB Mölndal ek. för., HSB brf Tulebo.

Anders Lago

Född 1956.
Ordf. från och med 19 maj 2011.
Förbundsordförande HSB

Huvudsaklig utbildning: Universitetsstudier i statsvetenskap, nationalekonomi och statistik.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Kommunstyrelseordf. i Södertälje.

Övriga uppdrag: Ordf. SYVAB, Sydvästra stockholmsregionens va-verksaktiebolag.
Ledamot i styrelsen för Stockholms stadsmission, Kooperation utan gränser, Socialdemokraternas partistyreelse och Södertälje kommunfullmäktige.

Per Larsson

Född 1946.
Invald i styrelsen 2012.
Ordf. HSB Göta.

Huvudsaklig utbildning: Byggnadsarbetare.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Kommunalråd i Jönköping.

Övriga uppdrag: Jönköpings Energi.



ORDINARIE LEDAMÖTER

Peter Lindgren

Född 1959.
Invald i styrelsen 2005.
Vd HSB Östergötland.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom, aukt. revisor.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ekonomichef.
Övriga uppdrag: Länsförsäkringar Östgöta, Humlegården Fastigheter AB, Östgöta Brandstodbolag Kapitalförvaltning AB, IFK Norrköping, Intressentföreningen Kvalitetsutveckling (SIQ).

Birgitta Lönegård

Född 1957.
Invald i styrelsen 2011.
Ordf. HSB Stockholm
Vd på Rönneberga Konferens.

Huvudsaklig utbildning: Lärarexamen.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom organisationsvärlden.
Övriga uppdrag: HSB brf Bladet, brf Finnboda Hamnkontor, Förtroendevald revisor i KF, Konsumentföreningen Stockholm.

Thomas Odelius

Född 1945.
Invald i styrelsen 2000.
Bolagsjurist. Personalrepresentant SACO.

Huvudsaklig utbildning: Jur.kand.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Advokatbyrå och arbete i Teheran. På HSB; förbundsjurist, industricontroller, chefsjurist på HSB Produktion och vd i HSB Mäklarna.
Övriga uppdrag: –

Lena Rönnerberg

Född 1953.
Invald i styrelsen 2011.
Uppsala universitet, företagsekonomiska institutionen, handelsrätt.
Ordf. HSB Uppsala.
Huvudsaklig utbildning: Jur.kand.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Universitetsadjunkt.
Övriga uppdrag: Uppsala landstingsfullmäktige, Uppsala landstingsstyrelse, Gamla Uppsala Buss AB.

Jane Svensk

Född 1960.
Invald i styrelsen 2011.
Avtalschef HSB Inköp. Personalrepresentant Unionen. Suppleant i HSB Riksförbunds styrelse.
Huvudsaklig utbildning: IHM business school.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Inköpsansvarig på ett antal olika företag sedan 1987.
Övriga uppdrag: HSB Brf Båtsmannen Större 3.

Anders Svensson

Född 1962.
Invald i styrelsen 2012.
Vd HSB Stockholm.
Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom ledarskap, företagsekonomi och förvaltning.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.
Övriga uppdrag: HSB Omsorg, HSB Bostad, SHG, Fastigo.

Jonte Söderström

Född 1965.
Invald i styrelsen 2007.
Ombudsman Svenska Byggnadsarbetarförbundet.
Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom ekonomi, ledarskap, arbetsmiljö/-rätt och kommunikation.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ombudsman.
Övriga uppdrag: HSB Södertörn, 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 förnying och mångfald. Dessutom tas hänsyn till geografisk spridning och till stora och små HSB-föreningar.

ADJUNGERAD LEDAMOT

Matias Lindberg

Född 1965.
Vd HSB ProjektPartner AB.
Huvudsaklig utbildning: Förvaltningslinjen, Umeå universitet.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd Akademiska Hus Norr AB, Vd AB Telgebostäder, Vd Vallonbygden AB, Vd Årehus AB.
Övriga uppdrag: vice ordförande HSB Bostad, ordförande HSB Försäkring, ledamot i ett antal produktionsbolag inom HSB.

LEDNING



Stefan Andersson

Utvecklingsansvarig.
Född 1970.
I HSB sedan 2012.

Ingvar Bergman

VD HSB 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.

Magnus Ekström

Finanschef.
Född 1968.
I HSB sedan 2012.

DEFINITIONER



Medelantal anställda

Genomsnittet av antalet anställda personer under räkenskapsåret.

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittligt totalt kapital.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, beräknat vid årets slut.

Skuldsättningsgrad, brutto

Räntebärande skulder dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

Skuldsättningsgrad, netto

Räntebärande nettoskuld dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Totalt kapital

Balansomslutning.

Rörelsemarginal

Resultat före finansiella poster dividerat med nettoomsättning.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättningen.

PROJEKTPORTFÖLJ

HSB ProjektPartners projektportfölj innehåller cirka 14 000 bostäder.

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 innehåller cirka 14 000 bostäder. Cirka 72 procent av dessa kommer produceras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Produktionen är väl spridd över stora delar av landet som också illustreras av kartan till höger.

HSB Bostad svarar för resterande 28 procent av portföljen med Solna, Stockholm, Nacka och Huddinge som stora 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

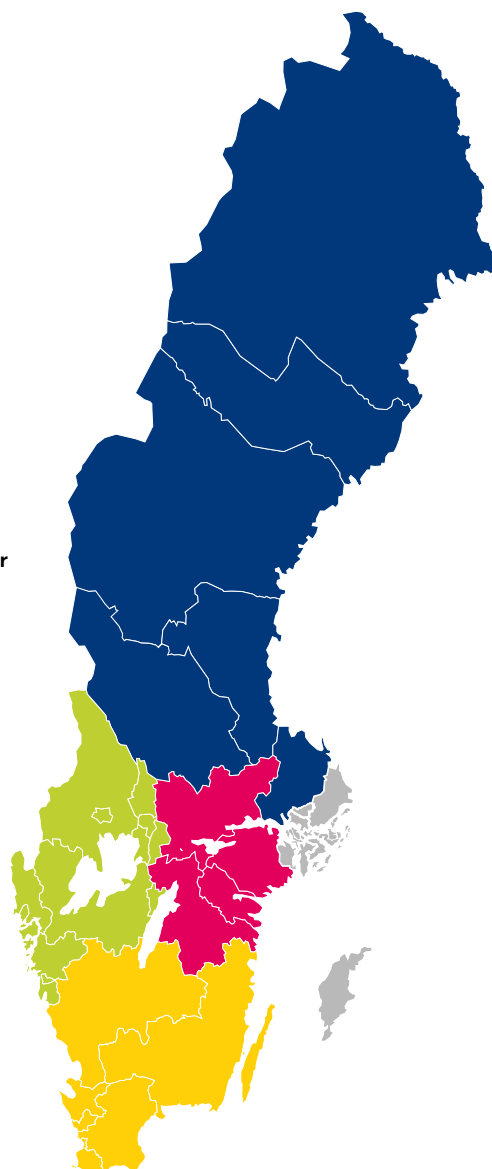
Projektportfölj HSB ProjektPartner från 2013 och framöver

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

Avrundat 2013 och framöver

- Region Nord
Totalt: 3 300 byggrätter
- Region Väst
Totalt: 2 600 byggrätter
- Region Öst
Totalt: 1 800 byggrätter
- HSB Bostad
Totalt: 3 900 byggrätter
- Region Syd
Totalt: 2 200 byggrätter

Totalt: cirka 14 000 byggrätter





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