



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB PROJEKTPARTNER AB



HSB - där möjligheterna bor

INNEHÅLL

■	HSB ProjektPartner i sammanfattning	2
	Året i korthet	3
	VD har ordet	4
■	Verksamhet	
	– Företagspresentation	6
	– Unik kompetens	8
	– Stark marknadsposition	10
	– Långsiktig lönsamhet	12
	– Ledande utveckling	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 HSB brf Rademacher i hjärtat av Eskilstuna med Stadsbiblioteket och Eskilstuna Teater som närmsta granne. Här byggs 69 lägenheter i varierande storlek. Byggstart februari 2013. Inflyttning under 2015.

VÄLKOMMEN TILL HSB PROJEKTPARTNER

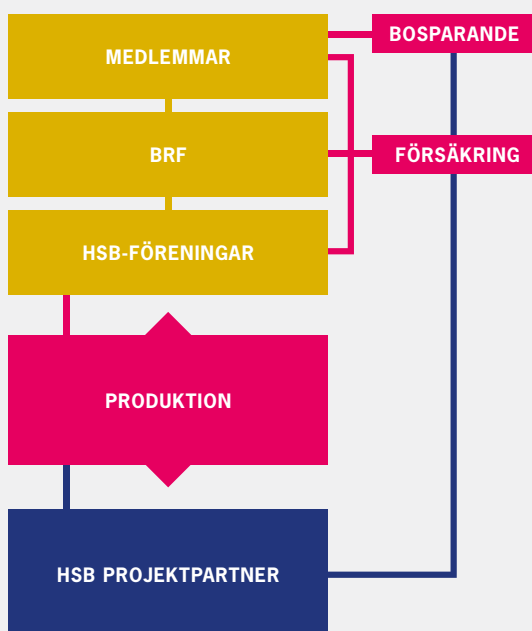
HSB ProjektPartner ger HSB-föreningarna stöd vid produktion av nya boenden till medlemmarna. Det sker genom nära samverkan i produktionsprojekten och med anpassade tjänster efter föreningarnas olika behov.



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.

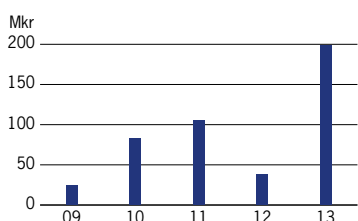
ÅRET I KORTHET

- Årets resultat efter skatt uppgick till 190,8 (31,6) miljoner kronor.
- Fastigheten Smultronet 6 (HSBs huvudkontor) såldes till ett resultat om 137 miljoner kronor.
- Antal byggstarter ökade till 697 (383).

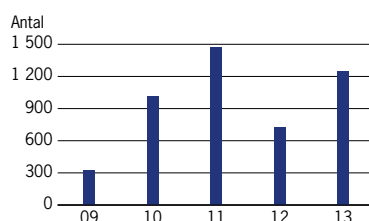


Brf Majoren, Östersund. 46 lägenheter. Byggstart november 2013, Inflyttning 2015.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, 2009–2013



PÅBÖRJADE BOSTÄDER INOM HSB, 2009–2013

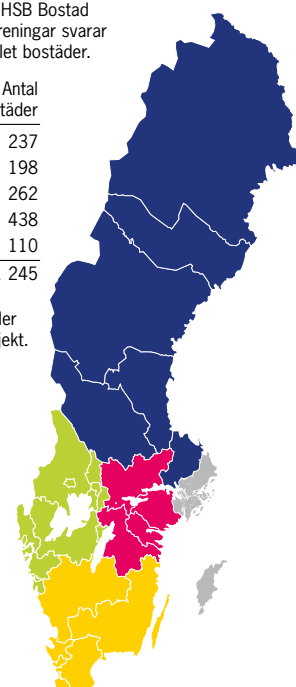


GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2013

HSB Projektpartner, HSB Bostad och enskilda HSB-föreningar svarar tillsammans för antalet bostäder.

Distrikt	Antal bostäder
Region Nord	237
Region Väst	198
Region Öst	262
HSB Bostad	438
Region Syd	110
Summa	1 245

Totalt: 1 245 bostäder fördelade på 27 projekt.



NYCKELTAL

	2011	2012	2013
Nettoomsättning, mkr	1 325,5	1 239,9	988,1
Rörelseresultat, mkr	101,3	40,2	192,3
Årets resultat, mkr	102,4	31,6	190,8
Räntabilitet på eget kapital, %	10,7	3,2	17,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	2,7	2,2	12,1
Soliditet (exkl HSB Finans HB), %	46,9	43,0	57,6
Medelantal anställda	43	46	42

STARK UTVECKLING ÖPPNAR FÖR LÅNGSIKTIG TILLVÄXT

Matias Lindberg, VD för HSB ProjektPartner, berättar om ett starkt 2013 och om vad som är i fokus de närmaste åren.

2013 var ett mycket bra år för HSB ProjektPartner, både sett till lönsamhet och övrig utveckling i företaget. Den lyckade och lönsamma försäljningen av det nyrenoverade huvudkontoret på Flemingsgatan i Stockholm bidrog starkt till resultatet. Resultatet uppgick till 198,0 MSEK (37,6). Antalet byggstarter var 697 (383).

I och med fastighetsförsäljningen och uppbyggnaden av kreditfaciliteter har HSB ProjektPartner idag en balansräkning som är mycket robust och väl rustad för hårda prövningar om en ny finanskris eller liknande skulle segla upp. Men framför allt öppnar den möjligheter för väl avvägd tillväxt.

Vi stärkte och förtydligade våra erbjudanden till HSB-föreningarna under 2013. Vad HSB ProjektPartner levererar upplevs som tydligt och kvalificerat. Det har lett till att vi har fördjupat befintliga samarbeten och även inlett nya samarbeten.

Vårt att notera från året är även att vi arbetade fram ett nytt bosparande som lanseras under 2014 och att merparten av försäkringsverksamheten avyttrades till Folksam (en mindre byggförsäkring är kvar men kommer att fasas ut).

Arbetet på HSB ProjektPartner har blivit alltmer målstyrt de senaste åren. Efter den här inledande kommentaren från mig följer ett antal artiklar som djupdyker kring våra huvudmål och arbetet för att nå dem. Läs dem gärna!

Förbättringar för ökad lönsamhet

Nettomarginalerna för våra projekt har visserligen förbättrats i takt med att den ökade målstyrningen har börjat ge resultat men det finns fortfarande utmaningar kvar för att förbättra den underliggande lönsamheten.

Vi behöver bli ännu effektivare i kärnverksamheten. En väg till det är att skapa fler samordningsfördelar mellan HSB ProjektPartner, regionerna och nationellt. Ju mer samsyn vi får kring de här frågorna desto bättre blir HSBs framtidsutsikter.

Vi bedriver en rad förbättringsprojekt inom HSB. Det handlar bland annat om att stärka HSBs varumärke, att nå synergier genom samordnade arbetsmetoder och att bli bättre på att utnyttja de olika kompetenser som finns i organisationen. Vi har till exempel utvecklat en gemensam hantering av nyproduktionsprocessen och håller på att stärka våra digitala försäljningskanaler. Ett roligt exempel från marknadsföringen är att vi nu har fyra koordinerade vis-

ningshelger om året över hela landet. Jag är övertygad om att den här typen av samordning stärker HSBs position över tid.

Vi har även prövat ett par spännande modulkoncept, det vill säga hustyper som är standardiserade för att kunna användas på flera olika platser. De lockar nya kundgrupper och är viktiga för att ta tempen på vad som är attraktivt i olika delar av landet. Vi ska fortsätta att pröva de här vägarna och att göra koncepten tydliga som HSB-bostäder.

Kraftigt förbättrad nöjdhet

Allra viktigast för att nå långsiktig lönsamhet är att de som flyttar in i våra nyproducerade lägenheter är nöjda med sin bostad. Därför är jag extra nöjd över att vi under 2013 lyckades förbättra vårt NKI-värde (Nöjd Kund Index) från 70 till 76 på den hundra gradiga skalan. Det är en mycket stark förbättring och en tydlig signal om att det är fullt möjligt att infria och till och med överträffa de högt ställda mål vi satt upp. Ett av de roligaste delresultaten i mätningen är att de nyinflyttade upplever att vi är pålitliga.

Vi överträffar NKI-genomsnittet i branschen med god marginal och i kraft av HSBs storlek har vi till och med bidragit till att förbättra hela branschsnittet.

Ökad tillväxt, ökade volymer

När vi har nöjda bostadsköpare finns det inget som hindrar oss från att skapa en positiv hävstångseffekt och även nå våra långsiktiga lönsamhetsmål. Genom att öka volymerna kan vi få bättre utväxling på både kapital och kunskaper. Här upplever jag en stor samsyn inom HSB, det finns en stark vilja att öka marknadsandelarna.

När det gäller markportföljen är vi väl positionerade för att växa ytterligare i tillväxtregioner under många år, i till exempel Uppsala, Malmö, Västsverige och Mälardalen. Strategin att komplettera och förädla ligger fast. Det finns också orter utanför storstadsregionerna som är spännande, till exempel ser vi med intresse på de expansiva gruvorterna Kiruna och Gällivare.

I de regioner där HSB ProjektPartner verkar var marknadsandelen under 2013 14 procent. Det betyder att vårt mål att nå 15 procent under 2015 är klart inom räckhåll. Men en stor del av tillväxten i Sverige sker utanför vårt operativa verksamhetsområde, vilket i klartext betyder Stockholm. För att HSB ska nå våra riksövergripande mål kom-



Vi har en tydlig affärsmodell i god samklang med HSB-föreningarna, bra erbjudanden och medarbetare med hög kompetens, från projektledning och analys till marknadsföring och försäljning.



mer HSB ProjektPartner att fokusera kapital till HSB Bostad, som verkar i stockholmsområdet, att öka marknadsandelarna där. Även här gäller att samverkan är det bästa verktyget för att HSB ska kunna axla rollen som en av de ledande bostadsutvecklarna i Sverige.

Sammanfattande slutord

HSB ProjektPartner har utvecklats fint. Vi har en tydlig affärsmodell i god samklang med HSB-föreningarna, bra erbjudanden och medarbetare med hög kompetens, från projektledning och analys till marknadsföring och försäljning. Jag vill passa på att tacka alla som bidragit till den här goda utvecklingen. Ni har visat en fantastisk vilja att nå och överträffa uppsatta mål.

Men vi som arbetar på HSB ProjektPartner är inte sådana som sitter nöjda. Nu behöver vi öka volymerna, fördjupa det nationella samarbetet ännu mer och bidra till fler synergier inom HSB. Under 2014 räknar vi med att byggstarta 1 000 lägenheter tillsammans med de föreningar som gett oss förtroende att samarbeta med dem. Det är en bra siffra men för att vara på topp måste vi hålla en hög takt över lång tid.

Jag är övertygad om att HSB som helhet kommer att leverera många nya och hållbara bostäder till nöjda människor i alla åldrar och över hela Sverige. Med vår strävan efter ökad kunskap och kvalitet räknar jag med att HSB ProjektPartner ska spela en viktig roll i den utvecklingen.

Samarbete och tillväxt är vår framtid.

Stockholm i mars 2014
Matias Lindberg, verkställande direktör

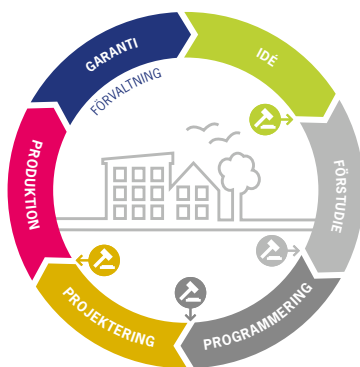
KUNSKAP OCH KAPITAL FÖRVERKLIGAR BOENDEDRÖMMAR

HSB ProjektPartners uppdrag är att stötta HSBs föreningar med kompetens och finansiering vid produktion av nya bostäder till HSBs medlemmar och bosparare. För att lyckas krävs ett nära samarbete och lyhördhet inför föreningarnas behov och förutsättningar. Under 2013 stärkte HSB ProjektPartner sin balansräkning avsevärt vilket öppnar för tillväxt och många nya spännande projekt.

Ett typiskt samarbete

När ett nytt bostadsprojekt ska sjösättas börjar det med att HSB ProjektPartner och en regional HSB-förening bildar ett gemensamt bolag som äger och utvecklar den blivande fastigheten. Parterna kompletterar varandra med expertkunnskap inom byggprojekt och god lokal kännedom om marknad och beslutsprocesser. Ansvaret för bolagets finansiering och de risker som är knutna till projektet delas lika mellan parterna. Första investeringen är köpet av mark och samarbetet fortsätter ända tills en nybildad bostadsrättsförening köper fastigheten från bolaget, det vill säga det så gott som färdiga huset. På vägen dit har projektet finansierats med byggnadskreditiv och eget kapital. När projektet är klart delar parterna på överskottet.

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.

Vissa avvikelser från den här kortfattade typbeskrivningen kan förekomma men det finns en gemensam nämnare för alla projekt – det behövs mycket kapital för att bygga nytt.

För förvärv av mark gäller bland annat:

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

För byggstart gäller på motsvarande sätt bland annat:

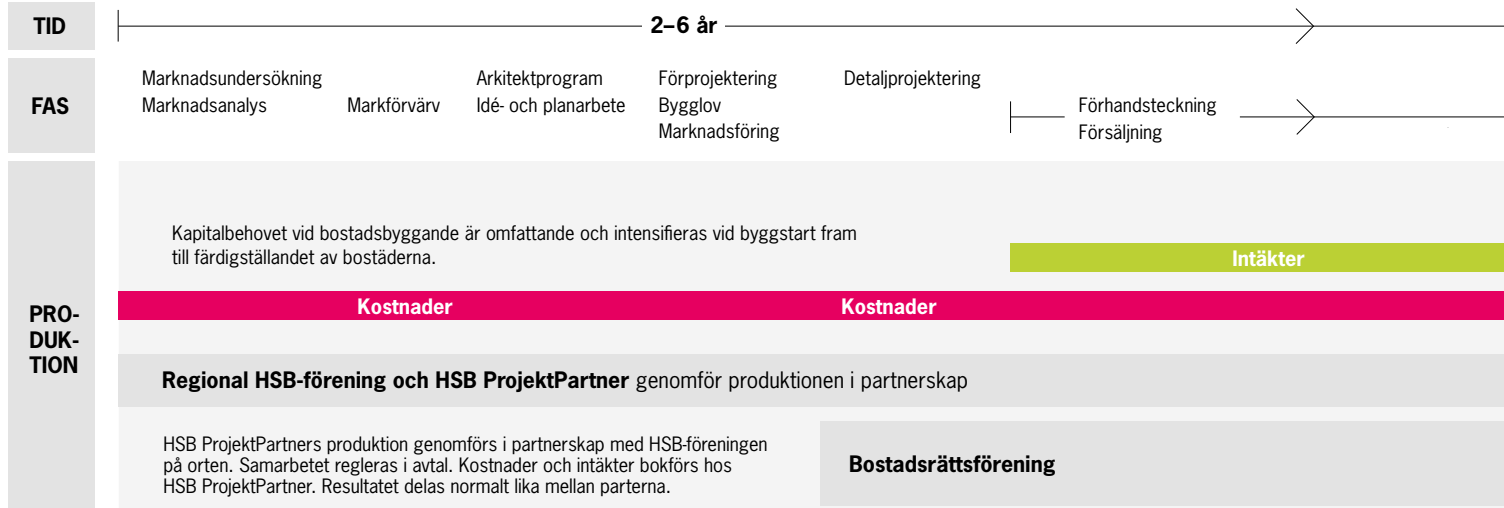
- minst 9 procent nettomarginal
- minst 30 procent förhandsteckning
- bostadsrättsföreningen ska ha garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond

DETALJERAD PROCESS FÖR HSBs NYPRODUKTION



IDE FÖRSTUDIE PROGRAMMERING

PROJEKTERING



Starka finanser

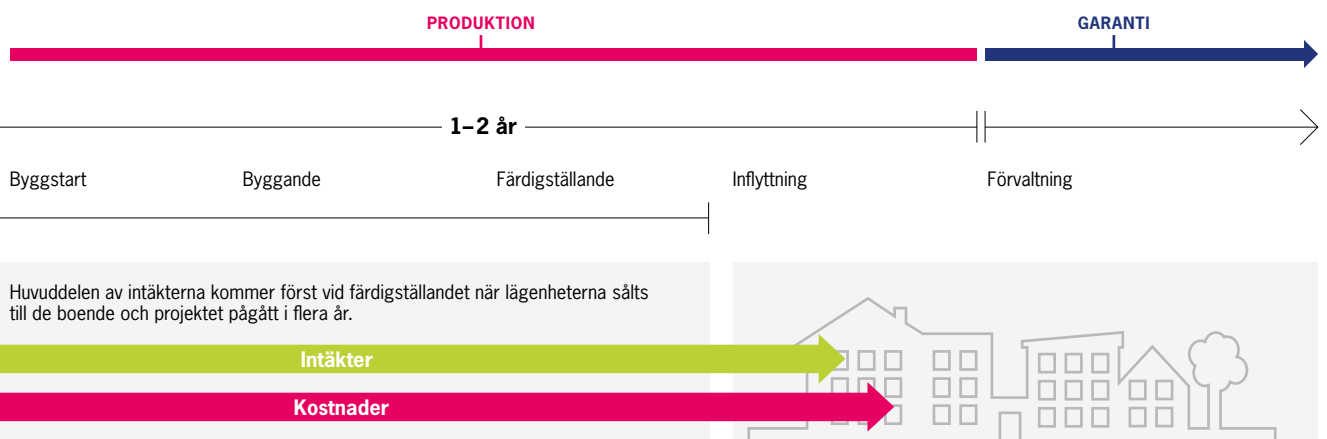
Den kapitalkrävande kärnverksamheten är att alltså finansiera, utveckla, bygga och sälja nya bostäder. HSB ProjektPartner har goda kontakter med samtliga relevanta banker och andra ledande finansieringsaktörer på marknaden.

Under 2013 stärkte HSB ProjektPartner balansräkningen avsevärt vilket öppnar för ett stort investeringsutrymme inför de kommande åren. Här är de viktigaste händelserna kring kapitalbasen:

- Försäljningen av huvudkontoret på Fleminggatan 41 i Stockholm slutfördes, vilket gav ett stort tillskott till det egna kapitalet.
- Ett nytt femårigt samarbetsavtal avseende HSB Bospar tecknades med Swedbank. Bland annat ger det bättre och tydligare finansieringsmöjligheter i proportion till det kapital som HSBs bosparare har på banken. (Läs mer om detaljerna i det nya bosparandet på sid 10-11.)

HSBs garantifond

HSBs garantifond (SHG, Stiftelsen HSBs Garantifond) är ytterligare en möjlighet inom HSB-världen som skapar ökad trygghet kring finansiering och kostnader, för både föreningarna och de enskilda medlemmarna. Till exempel kan garantifondens försäkringar täcka för insatser för lägenheter som av olika anledningar är osålda, i flera år efter att huset är färdigt. Det finns också trygghetspaket med försäkringar mot dubbla boendekostnader om enskilda bostadsköpare skulle fastna med dubbla boenden när de har köpt en ny lägenhet.



Huvuddelen av intäkterna kommer först vid färdigställandet när lägenheterna sålts till de boende och projektet pågått i flera år.

Bostadsrättsföreningen är beställare och byggherre för projektet. Bostadsrättsföreningen betalar för uppförandet av sina hus till producenten HSB-förening/HSB ProjektPartner med lån som tas upp från banker och kreditinstitut och med medlemmarnas insatser.

FULLT FOKUS PÅ MÅLEN

HSB ProjektPartner arbetar efter fyra strategiska mål som är kopplade till HSBs övergripande mål och visioner. Varje mål har ett antal konkreta verktyg och affärsmål knutna till sig. Tydliga mätpunkter gör effekterna av det löpande förbättringsarbetet konkret.

STRATEGISKA MÅL

Unik kompetens
Stark marknadsposition
Långsiktig lönsamhet
Ledande utveckling

VERKTYG/AFFÄRSMÅL

NPI (Nöjd Partner-index)
Marknadsandel
Avkastning på eget kapital
NKI (Nöjd Kund-index)

I de artiklar som följer kan du läsa mer om målen, hur de ska nås och det aktuella läget.

KOMPETENTA MEDARBETARE GER NÖJDA SAMARBETSPARTNER

Hur de 21 HSB-föreningar som valt att samarbeta med HSB ProjektPartner upplever företagets erbjudanden och kompetens mäts varje år. En annan sida av myntet utgår från hur medarbetarna upplever sin arbetsgivare. Deras syn på bland annat kompetensutveckling mäts också årligen. Båda mätningarna ligger till grund för förbättringsarbetet som är en ständigt pågående process.

HSB ProjektPartner erbjuder:

- Kapital till finansiering av mark och byggprojekt
- Kompetens inom
 - Kalkylering
 - Juridik
 - Projektledning
 - Marknadsföring och försäljning
 - Försäkringslösningar

Några konkreta exempel är framtagande av projektidéer, marknadsanalyser, förhandlingar och avtalskonstruktioner för markköp, detaljplanearbete, 3D-fastighetsbildning, entreprenaduppställningar, kostnads kalkyler och ekonomiska planer, miljöfrågor, arkeologiska aspekter, marknadsföring gentemot köpare samt överlämnande till bostadsrättsföreningar.

Allt fler samverkar allt mer

Ulf Kullén är regionansvarig för Region Nord. Han ger sin syn på varför HSB ProjektPartners erbjudande vinner mark hos föreningarna:

– Vi är en långsiktig samarbetspartner, inte vilken extern konsult eller finansär som helst. Därför måste vi alltid vara lyhörda för vad föreningarna behöver och skraddars en lösning som är anpassad efter deras resurser och behov. Vi har tio års erfarenhet av att bygga bostadsrättsföreningar och av den här samverkansmodellen. Utöver att fler och fler HSB-

föreningar ansluter är det också vanligt att våra samarbeten med föreningarna utökas successivt.

Det finns flera anledningar till varför allt fler väljer fler byggklossar ur samverkansmodellen. Den kanske viktigaste är att föreningarna inte behöver ta kostnader för att bygga upp och behålla egen kompetens inom olika områden. Med den här lösningen kan HSB som helhet lättare parera ändringar i efterfrågan mellan olika orter om bemanningen kan växla mellan olika projekt i landet.

Med andra ord: modellen är rationell, kostnadseffektiv och gör partnern nöjd.

NPI – NÖJD PARTNER-INDEX

Under 2013 genomfördes den första NPI-mätningen efter att en förstudie gjorts 2012. NPI-värdet 2013 blev 65 vilket var i nivå med målet för året (100 är max). I och med att det nu finns en mätpunkt att jämföra sig med har HSB ProjektPartner arbetat fram en flerårsplan för att förbättra värdena. Den är nedbruten på regional nivå och har tydliga aktiviteter kopplade till sig. För 2014 är det samlade målet 68.

NPI 65
MÅL 2014 – 68



Ulf Kullén, regionansvarig för Region Nord på HSB ProjektPartner.

TEAM SOM GÖR SKILLNAD

Emily Jobe är HR-chef på HSB ProjektPartner. Hennes perspektiv kring kompetens handlar om vikten av att strategiskt jobba med kompetensförsörjning och stärka attraktiviteten som arbetsgivare, men också om att utveckla laget, att få medarbetarna att trivas och utvecklas och att var och en får använda sin kompetens och bidra till verksamhetens utveckling. Det finns olika roller för medarbetarna att växla mellan och ambitionen att vara marknadsledande är en stark drivkraft i organisationen. Varje projekt sätts samman med ett team som är skräddarsytt för uppgiften.

– På HSB ProjektPartner har vi mycket kompetenta, drivna och engagerade medarbetare. Organisationen är

platt och företagskulturen är både affärsmässig och långsiktigt ansvarstagande. Vi har många spännande roller, till exempel är jobbet som projektledare ganska unikt hos oss. Här får du ansvar för hela processen från markköp till dess att nycklarna lämnas över till den nybildade bostadsrättsföreningen. Istället för att bli isolerad som specialist kan du utveckla en bred kompetens och du ställs inför en rad skiftande uppgifter. Att få ditt projektteam att fungera som "ett väloljat maskineri" sätter ledarskapet i fokus, och eftersom beslutsvägarna är korta har du också stor möjlighet att påverka och utveckla, både det enskilda projektet och verksamheten i stort.

NMI – MEDARBETARNAS NÖJDHET

Varje år genomförs en undersökning för att ta tempen på hur medarbetarna upplever sin situation. Mätningen görs av en oberoende leverantör och resultaten placeras på en hundra gradig NMI-skala (Nöjd Medarbetar-Index, jämförbart med NKI och NPI). 2013 fick HSB ProjektPartner 67 i värde vilket generellt sett anses vara ett bra resultat. Mätningen ger ett viktigt underlag för att identifiera och arbeta vidare med konkreta förbättringsåtgärder. För 2014 är målet att nå indexvärdet 68.

– Vi har successivt genomfört en del förändringar de senaste åren, säger Emily Jobe. Vi ser på mätningen att trivseln har ökat, att ledarskapet har förbättrats och att organisationsstrukturen blivit mer ändamålsenlig. Vi ser också att vi i takt med ökande volymer måste bli ännu bättre på att hantera våra interna rutiner och arbetstempot.

NMI 67
MÅL 2014 – 68



Emily Jobe, HR-chef på HSB ProjektPartner.

MARKNADSANDELARNA SKA ÖKA

HSB ska stärka sin marknadsposition ytterligare och HSB ProjektPartner har skapat finansiellt utrymme för att dra sitt strå till stacken. När det gäller nyproduktionen är målet att den totala marknadsandelen i hela landet ska vara 15 procent år 2015. När det målet är nått är det dags att sätta nya offensiva mål.

Det behövs fler byggstarter

Marknadsandelen mäts som andel av landets totala byggstarter. Under 2013 var HSBs marknadsandel 10 procent¹⁾ i riksgenomsnitt. För att nå målet på 15 procent måste HSB bli betydligt starkare där tillväxten sker och där det finns stora behov av nya bostäder.

I klartext betyder det fler byggstarter i Stockholmsområdet. Stockholm och dess kranskommuner växer med cirka 30 000 – 40 000 invånare per år, vilket motsvarar att regionen tar emot två fullsatta SL-bussar med nya Stockholmare – varje dag.

¹⁾ Preliminär statistik från SCB.

HSBs SAMMANLAGDA PRODUKTION

Antal påbörjade lägenheter

Distrikt	2010	2011	2012	2013	2014 ²⁾
Region Nord	107	171	112	237	313
Region Väst	45	417	166	198	364
Region Öst	213	77	105	262	302
HSB Bostad	137	595	328	438	621
Region Syd	508	211	12	110	499
Summa	1 010	1 471	723	1 245	2099

²⁾ Prognos. Varav 435 hyres och äganderätter.

HSB OCH DE FRÄMSTA KONKURRENTERNA

Antal påbörjade bostäder i Sverige

Bolag	2009	2010	2011	2012	2013
JM	1 791	2 834	2 841	2 286	2 265
Peab ³⁾	910	2 113	1 711	1 679	2 077
Skanska	518	1 681	1 293	1 028	1 376
HSB	325	1 010	1 471	723	1 245
Riksbyggen	406	679	420	917	1 134
NCC	334	1 089	924	690	681

³⁾ Peab sårredovisar inte Sverige vilket innebär att siffror inkluderar påbörjad produktion utanför landet.

Antal påbörjade lägenheter i Stockholm och övriga orter

Bolag	Stockholm 2013	Övriga orter 2013
JM	1 404	861
HSB	438	807
Riksbyggen	380	754



Magnus Ekström, finanschef på HSB ProjektPartner.

Kraftsamlig i hela landet

I de regioner där HSB ProjektPartner verkar utanför Stockholm, uppnåddes en marknadsandel på 14 procent under 2013. En marknadsandel exklusive Stockholm på 15 procent ser ut att vara inom räckhåll fram till 2015.

Markportföljen är bra och ska fortsätta att utvecklas och förnyas över hela landet. Idag finns det projekt för motsvarande cirka 13 000 bostäder i projektportföljen inklusive Stockholm. Läs mer på sidan 40.

Men för HSB som helhet räcker det inte för att klara riksmålet eftersom det ständigt växande Stockholm har så stor betydelse för helheten.

Magnus Ekström, finanschef på HSB ProjektPartner, utvecklar resonemanget:

– HSB behöver byggstarta sammanlagt 2 000 – 2 500 lägenheter per år för att nå målet. Att växa i Stockholm kommer att vara avgörande och här kan HSB ProjektPartner spela en viktig roll. Vi har skapat en stark kapitalbas och har stora möjligheter att både investera i hela landet där HSB ProjektPartner verkar samt allokera kapital till Stockholmsmarknaden vilket skulle kunna stärka HSBs totala marknadsandel. Nu är det viktigt att vi ökar byggrättspportföljen för bostäder med rätt läge. Det är en tuff balansgång eftersom vi måste vara medvetna om att priset ökar ju bättre och mer centralt läget är. Men vi har både kompetensen och musklerna. På längre sikt tror jag vi ska sikta på en marknadsandel i hela riket på 20 procent.



Finnroda Hamn – en ny stadsdel i Stockholm År 1997 förvärfade HSB det gamla varvsområdet Finnroda i Nacka kommun strax utanför Södermalm i Stockholm. HSB ProjektPartner, HSB Bostad och HSB Stockholm har drivit projektet tillsammans i former som varierat något över åren. Det blir både kontor och bostäder som byggs etappvis. 2006 flyttade de första bostadsrättsägarna in i sina lägenheter och projektet beräknas fortgå ytterligare några år innan alla planer är helt sjösatta.

NYTT SAMARBETSAVTAL MED SWEDBANK SKAPAR STARKARE FINANSIERING FÖR HELA HSB

Under 2013 ansvarade HSB ProjektPartner för upphandlingen av ett nytt avtal avseende HSB Bospar. Många banker var intresserade men till slut tecknade HSB ProjektPartner ett nytt femårigt samarbetsavtal med Swedbank. Det omfattar bland annat bosparandet och frigör nya möjligheter att finansiera till exempel markförvärv både i Stockholm och i övriga Sverige.

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

Det nya bosparandet erbjuder tre olika sparformer:

HSB Bosparkonto. Kontot omfattas av den statliga bankgarantin.

HSB Fasträntekonto. Möjlighet att binda till fast ränta i 3, 6, 12, 18, 24, 36, 48 eller 60 månader. Kontot omfattas av den statliga bankgarantin.

HSB Fondsparkonto. Möjlighet att placera i två olika etiska aktiefonder. Om fonderna sjunker i värde får bospararen ändå behålla sina intjänande bosparpoäng. Kontot omfattas inte av den statliga bankgarantin.

EFFEKTIVITET IDAG = LÖNSAMHET IMORGON

HSB ProjektPartners mål för årlig avkastning på eget kapital är satt till 9 procent år 2015. 2013 blev utfallet 17,1 procent. För att nå god och stabil lönsamhet krävs en långsiktig strategi där alla verksamhetsområden samverkar, från kloka investeringar i markportföljen och effektiv hantering av detaljerna i byggprocessen till försäljning och marknadsföring.

Utveckling av kärnaffären

HSB ProjektPartners uppdrag är att ge de regionala HSB-föreningarna expertis och stöd kring allt som har med nyproduktion att göra, till exempel miljö, juridik, markköp, produktionsledning och marknadsföring. Behoven och förutsättningarna skiftar mellan olika platser.

I och med bolaget har frigjort kapital, bland annat genom försäljningen av huvudkontoret på Fleminggatan i Stockholm, har verksamheten renodlats. Nu blir det tydligt att resultat helt och hållet beror på hur kärnverksamheten går. Med andra ord: det är fullt fokus på effektiv nyproduktion som gäller framöver.

Magnus Knutsson är affärsområdeschef och ansvarig för nyproduktionen i Sverige på HSB ProjektPartner. Han berättar om sin syn på framtiden:

– För att nå långsiktig lönsamhet måste vi öka volymerna och samtidigt effektivisera verksamheten. Generellt sett behöver vi öka lönsamhetskraven på varje projekt. Det ska vi göra genom att använda våra resurser smartare. Nu har vi skapat verktygen för det.

Ett vältrimmat lag med väl sammansvetsade lagdelar

Magnus Knutsson säger att HSB ProjektPartner håller på att effektivisera arbetet, bland annat genom att sätta en



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



HÖGT NKI FÖR SOCKERTOPPEN OCH FARINET I LUND

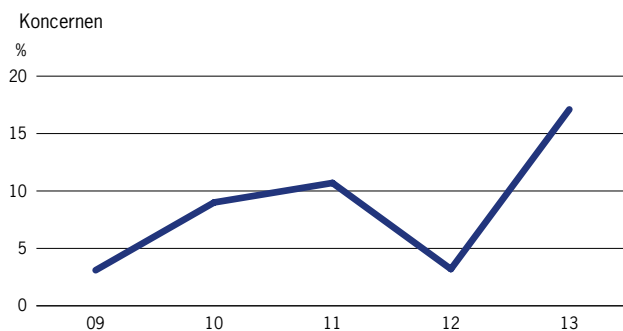
Sockertoppen och Farinet i Lund är exempel på hur framsynt markportföljarbete och en väl genomförd nyproduktionsprocess kan leda till ett lyckat byggprojekt. Vid NKI-mätningen i anslutning till inflyttningen var spannet 75-78 för de olika bostadsrättsföreningarna. Sockertoppen fick ett NKI på 75 även i den mätning som genomfördes två år efter inflyttning, vilket är ett mycket bra resultat (läs mer om NKI på sid 15). Det gamla sockerbruksområdet ligger i västra delen av centrala Lund, cirka sju minuters gångväg från Centralstationen och alldeles intill lummiga Bjerredsparken.

Sockertoppen hade NKI 75 i både inflyttningsenkäten och garantienkäten.

Farinet 1 hade NKI 78 i inflyttningsenkäten (*garantienkät inte genomförd ännu*).

Farinet 2 hade NKI 77 i inflyttningsenkäten (*garantienkät inte genomförd ännu*).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, 2009–2013



gemensam byggprocess för hela organisationen. Tack vare att det finns rutiner och instruktioner kring varje moment måste man inte uppfinna hjulet varje gång utan kan istället spara resurser och bli bättre på att hantera de speciella situationer som varje enskilt projekt ändå ställs inför.

– Jag brukar prata om begreppet 80/20-regeln vilket ungefär betyder att 80 procent av våra arbetsuppgifter kring ett projekt ska kunna skötas ”på rutin”. Vi avslutar varje påbörjat moment och går vidare enligt plan. Alla enheter inom HSB måste jobba som ett gemensamt lag. Och när vi successivt ökar volymen behöver vi även stärka våra resurser. Vi ska utveckla rollerna, de enskilda medarbetarna och den samlade kompetensen.

Ja, samverkan är viktigt. Alla mål och delmål är beroende av varandra. Därför är till exempel kvaliteten på markportföljen inte bara en signal om en stark marknadsposition utan även helt avgörande för den långsiktiga intjäningen. Och för att öka volymerna och därmed lönsamheten måste fler attraktiva byggrätter komma in i projektportföljen.

– Vi har kartlagt var i landet vi vill och behöver vara, säger Magnus Knutsson. Vi bedömer att förutsättningarna är goda för att utveckla markportföljen fint de närmaste åren. Vi har både idéerna och resurserna.

VERKTYG FÖR EN EFFEKTIV PRODUKTIONSPROCESS

HSB ProjektPartner har tagit fram en gemensam nyproduktionsprocess som används inom hela HSB. Implementeringen var intensiv under 2013 och fortsätter under 2014. Här är byggklossarna:

Nyproduktion i HSB – en handbok för att skapa Det Goda Boendet. Handboken sammanfattar HSBs ambitioner vad gäller byggande och boende, till exempel kring utemiljön, fastighetens interiör och exteriör, boendestandard samt miljö. Genom att följa den ökar möjligheten att få nöjda kunder och även ta hänsyn till förvaltningens mer långsiktiga behov redan vid början av projektet.

Navet. Navet är en gemensam projektplats på nätet som samlar all information kring det aktuella nybyggnadsprojektet. Här kan alla inblandade kommunicera med varandra. Här finns även alla hjälpmedel och rutiner för att genomföra projekten från idé till överlämnande.

Projektportalen. En plats för styrning av HSB ProjektPartners befintliga projektportfölj och för att sprida information inom HSB. Här finns bland annat alla relevanta nyckeltal enkelt och överskådligt presenterade.

Nytt verktyg för sälj och marknadsföring. Under 2014 tar HSB fram en modern lösning för att publicera lediga nyproduktionsobjekt i digitala kanaler som till exempel HSB.se, Hemnet och Booli.

MAGNUS KNUTSSONS FEM BÄSTA TIPS FÖR ATT ÖKA EFFEKTIVITETEN I NYBYGGNADSPROJEKT

1. En välkomponerad markportfölj.
2. Tydliga roller för alla lagdelar.
3. Lätt tillgängliga och effektiva hjälpmedel.
4. En genomarbetad projektidé.
5. Ett gott samarbete med utvalda entreprenörer och leverantörer.

SNART BLIR FORSKNING OCH VERKLIGHET SAMBO

Ett av HSB ProjektPartners mål är att vara ledande inom utveckling. För att ständigt utveckla sina erbjudanden lyssnar HSB ProjektPartner på de nyinflyttade och bedriver ett intensivt och målstyrt förbättringsarbete kopplat både till den dialogen och till andra signaler från samarbetspartners och övriga omvärlden. Men hur vet man hur framtidens bostadsinnehavare vill ha det, många år från idag? Jo, man bedriver forskning.

En historia av långsiktighet

HSB har en lång tradition av att utveckla det goda boendet. Och eftersom det ingår i HSBs modell att även ta ansvar för förvaltningen under hela fastighetens livslängd måste material och funktioner fungera under lång tid.

För att förbli en tongivande samhällsbyggare måste framtidsarbetet vara mycket långsiktigt. Några av de stora utmaningarna för att utveckla framtidens boende är att bygga mer och med smartare resursanvändning, att modernisera det befintliga bostadsbeståndet, att öka energieffektiviteten och ställa om till ett långsiktigt hållbart boende. Och inte minst viktigt – att interagera med de boende för att utveckla trivsel, mötesplatser, gemensamhetsutrymmen, säkerhet och transporter.

Nytänkande för hållbart boende i framtiden

HSB Living Lab är en internationellt uppmärksammat satsning som syftar till att ta reda på hur framtidens bostad kan se ut. Det är ett samarbetsprojekt mellan HSB, Chalmers Tekniska Högskola och Johanneberg Science Park samt ett antal företag som partners.

Sanna Edling är hållbarhetsansvarig på HSB ProjektPartner och även projektledare för HSB Living Lab:

– HSB Living Lab är en världsunik byggnad där forsk-

ningen flyttar in i hemmen. Forskningen pågår parallellt med att de boende lever sina vanliga liv i huset. Vi räknar med att det blir cirka 25 lägenheter för personer och familjer med varierande behov och stadier i livscykeln. Från och med hösten 2015 kommer de att få ett annorlunda och spännande boende. Jag är säker på att det blir utvecklande och lärorikt för alla inblandade.

MILJÖBYGGNAD SILVER ÄR EN KVALITETSSTÄMPEL

Från och med 2014 ska alla hus som byggs av HSB certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket är en viktig trygghet för lägenhetsköparna. Certifieringen innebär skärpta miljökrav för energiförbrukning, inomhusmiljö, material och kemikalier.

Under 2013 genomfördes ett antal utbildningar inom Miljöbyggnad, men även om Byggvarubedömningen som används för att miljöklassa byggmaterial. Tre projekt blev certifierade under året: Brf Verona i Göteborg, Brf Gryningsluset i Uppsala och Brf Björken i Göteborg.

Certifieringssystemet Miljöbyggnad förvaltas av den ideella föreningen Sweden Green Building Council. Läs mer på www.sgbc.se.

FAKTA OM HSB LIVING LAB

- Platsen är Campus Johanneberg på Chalmers område i Göteborg.
- Beräknad inflyttning är hösten 2015. De som vill bo i HSB Living Lab kommer att kunna söka via Chalmers studentbostäders kö för studentboende.
- HSB söker ett tiotal långsiktiga samarbetsavtal med företag täcker olika behov, från materialval till energilösningar. Det öppnar unika möjligheter för en samarbetspartner att testa sina framtidsidéer. Bland annat svarar Tengbom för arkitektoniska lösningar.
- Sju fokusområden undersöks, till exempel arkitektur & flyttbarhet, minimerad resursanvändning, mötesplatsen & tvättstugan, material & teknik samt tillgänglighet.
- NASA har visat stort intresse för HSB Living Lab. Återanvändning, minimal resurshantering och tvätt är gemensamma nämnare för rymdkapslar och framtiden bostäder.
- I framtidens boende kan mycket mer än idag mätas och beteendet hos den boende påverkas genom direkt återkoppling. Till exempel kan en lampa eller annan elapplikation ändra färg ju längre den använts. Eller så ändrar kaklet färg ju längre du duschar.
- Att använda solenergi blir troligen vanligare. Kanske integrerat i fönstret eller balkongglaset?



Sanna Edling, hållbarhetsansvarig på HSB ProjektPartner och även projektledare för HSB Living Lab.

NKI – NÖJD KUND-INDEX

Ökad pålitlighet har gett nöjdare kunder

Många impulser till HSB ProjektPartners kontinuerliga förbättringsarbete kommer från de regelbundna undersökningar som genomförs med alla som köpt ny lägenhet. HSB använder NKI som undersökningsverktyg. NKI står för Nöjd Kund Index, en skala för kundnöjdhet. HSB använder samma index som branschen i övrigt. Mätningen görs av ett oberoende mätinstitut. De viktigaste faktorerna som påverkar NKI är pålitligt agerande, HSB-personalens kunnskap/bemötande och bostadens utformning.

- En till två månader efter inflyttning gör HSB en NKI-undersökning som handlar om processen kring bostadsköpet och inflyttningen.
- Branschsnittet vid inflyttningsmätningen ligger på 74 på den hundra gradiga indexskalan. Utfall över 75 anses som mycket bra.
- HSB ProjektPartner hade som mål för 2013 att nå 73 i riksgenomsnitt i inflyttningsenkäten. Utfallet blev 76. 6 av 8 projekt ligger över branschsnittet. Målet för 2014 är 74.
- I samband med garantibesiktningen efter två år görs ytterligare en NKI-mätning, denna gång kopplad till bostaden och hantering av eventuella fel under tiden. Under 2013 nådde HSB ProjektPartner 66 vilket var samma som branschsnittet. Målet för 2014 är 68.



RÖSTER FRÅN LÄGENHETSKÖPARE

- Vi är helnöjda med köpet och HSB. Servicen har funkat jättebra och problem har åtgärdats omgående.
- Fantastiskt bra kommunikation med byggledare på plats.
- Jag är mycket nöjd med allt i samband med min flyttning.

En till två mån.
efter inflyttning
NKI 76
MÅL 2014 – 74

Två år efter
inflyttning
NKI 66
MÅL 2014 – 68

- I början av 2014 uppmärksammade marknadsanalysföretaget Prognoscentret HSB ProjektPartners starka NKI-förbättring under 2013 genom utmärkelsen "Prognoscentret premierar". Motiveringen lød: "Företaget har under året förbättrat sin verksamhet på ett sätt som gör att kunderna bedömer dem som pålitliga i alla undersökta aspekter. Pålitlighet är en avgörande faktor för den slutliga kundnöjdheten vilket med all tydlighet syns i HSB ProjektPartners resultat."

ENGAGEMENT

TRYGGHET

HÅLLBARHET

OMTANKE

SAMVERKAN



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501–4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 19:e verksamhetsår, 2013.

VERKSAMHET

Koncernen har bedrivit följande verksamheter:

Verksamhet	Affärsområde	Företag	HSB ProjektPartner ABs andel i %
Byggtreprenader	Produktion	HSB Produktion 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

Med stöd av en kraftigt förbättrad marknadssituation och ytterligare fokusering på kärnverksamheten visade 2013 en uppåtgående trend på flera områden. Försäljningen av lägenheter förbättrades redan i slutet av 2012 och trenden höll i sig under hela 2013. HSB ProjektPartners antal byggstartade lägenheter ökade med 82 procent jämfört med året före och Nöjd-Kund-mätningarna nådde branschledande nivåer. Projektportföljen fortsatte stärkas under året med fokus på orter där behovet av bostäder är störst. Portföljen är väl balanserad för att möta behovet hos bosparare runt om i landet. 2013 innebar också en starkt förbättrad soliditet och en på det hela taget mycket starkt finansiell position för bolaget.

HSB ProjektPartner sålde under året sammanlagt 662 (500) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2013 fanns hos HSB ProjektPartner 93 (95) oplacerade färdigställda lägenheter och 338 (291) osålda lägenheter i den pågående produktionen, totalt 431 (386).

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar 697 (383) lägenheter. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 438 (328) lägenheter. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 110 (12) lägenheter kan det sammanlagda antalet lägenheter 2013 summeras till 1 245 (723). Av dessa var 1 223 (710) eller 98 procent bostadsrätter i flerbostadshus, 22 (13) äganderätter och inga (0) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 91 (98) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 91 (92) procent av bostadsrättsproduktionen.

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade 2013 med 1,5 procent i förhållande till föregående år, från 38 900 kr/m² 2012 till 39 500 kr/m². En fortsatt strävan finns att generellt minska byggkostnaderna, i första hand genom en utveckling av produktionsprocessen.

Under 2014 förväntas omsättningen öka inom affärsområdet Produktion och lönsamheten i projekten förbättras. HSB ProjektPartners projektportfölj, inklusive bolagssamarbeten med påbörjande fram till och med 2017, innehåller

mer än 8 000 lägenheter. Produktion av lägenheterna kommer att ske 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 också kommersiella fastigheter. Den helägda fastigheten Smultronet 6 i Stockholm, som rymmer de verksamheter inom HSB som har sitt kontor i Stockholm såldes under 2013. Resultatet av försäljningen uppgår till 137,0 mkr. All projektmark i intressebolaget Finnboda HB har sålts till det delägda bolaget HSB Bostad AB till ett värde om 249,0 mkr. Koncernens resultat av försäljningen uppgår till 50,1 mkr. Enligt entreprenadavtal med Nacka kommun skall omfattande investeringar ske i kajer och vägar. Den förväntade kostnaden för infrastruktur har reserverats vilket belastat koncernens resultat med -61,3 mkr. De kvarvarande förvaltningsfastigheterna i Finnboda HB har dessutom skrivits ned vilket belastar koncernens resultat med -9,9 mkr.

HSB Finans HBs ändamål är att främja HSBs sparverksamhet genom att förvalta det kapital som bolaget erhåller som kredit från Swedbank så att god avkastning uppstår. Detta ska ske genom handel med finansiella instrument på penningmarknaden till begränsad risk.

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 2012 och möjliggjorde återbetalning av krediten. För 2013 upprättades ett ettårigt avtal med Swedbank vilket har inneburit en ny ersättningsmodell och att ingen kapitalförvaltning bedrivits. Resultatet redovisas i en ny resultatenheter i HSB ProjektPartner från 2013-01-01.

Under året har HSB ProjektPartner AB tecknat nytt samarbetsavtal med Swedbank. Avtalet löper på 5 år med början den 1 januari 2014. I samband med att HSB tecknar ett nytt samarbetsavtal med Swedbank avseende HSB Bospar så upprättas en ny resultatenheter i HSB ProjektPartner och samtidigt bildas en styrgrupp/finansråd som ansvarar för bosparränta,

kontroll och finansiell utveckling av HSB Bospar. Genom detta kan HSB Finans HB avvecklas under våren 2014.

I det nya avtalet erbjuder HSB tre olika sparprodukter. Dessa är Bosparkonto, Fasträntekonto och Fonder. Under 2013 ökade det sammanlagda bosparandet med 99 mkr till 2 777 mkr varav saldot på bosparkontot ökade med 68 mkr till 2 463 mkr. Antal bosparare minskade med 400 st och uppgick per 31 december 2013 till 96 014 st.

Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget BoStocken AB vilket uppstod under 1990 talet och som idag förvaltar krediter. Målet är att avveckla samtliga krediter. Under 2013 har två stycken krediter avyttrats och ytterligare en kredit har amorterats ned till sin helhet. Ingen kreditförlust uppstod vid avyttrandet. Däremot upplöstes befintliga reservationer vilket renderar ett positivt resultat. Bolagets utlåning brutto har minskat under det gångna året från 115 mkr till 53 mkr. I koncernen är det bokförda värdet av BoStocken ABs sammanlagda krediter per 31 december 2013 redovisat till 15 (55) mkr.

Inom HSB Försäkring AB har överlåtelse av fastighetsförsäkringsaffären skett under första halvåret 2013. Kvar i försäkringsbolaget finns därefter byggfelsförsäkringsaffären samt förmedlande av försäkringserbjudande till HSB medlemmar såsom HSB Hemförsäkring, HSB Tryggt köp och BoKvar-försäkring. Affärsområdet redovisar ett resultat efter finansiella poster om 4,7 (-15,8) mkr.

Affärsområde Inköp och dess bolag HSB Inköp AB har sålts till HSB Riksförbund till en köpeskilling om 120 tkr.

Händelser efter årsskiftet

För att stärka HSBs marknadsposition i Stockholm finns förslag att genom nyemission stärka HSB Bostad ABs eget kapital med 300 mkr, varav HSB Produktion ABs andel uppgår till 123 mkr. Dessutom planeras att förvärva HSB Södertälje Ek För:s aktier i HSB Bostad till ett värde om 34 mkr varav HSB Produktion ABs andel uppgår till 13 mkr.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgår till 980,1 (1 239,9) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 198,0 (37,6) mkr. Resultat från avyttring av fastigheter uppgår till 163,5 (6,2) mkr varav 163,5 (6,2) mkr härrör från affärsområde Produktion. Förutom reserveringar för framtida investeringar i infrastruktur och nedskrivningar av fastighetsvärden i Finnboda HB om sammanlagt -71,2 mkr, påverkar reservering för förgävesprojektering koncernresultatet med -8,3 (-0,3) mkr. Under 2013 har ett sammantaget belopp om 4,1 mkr lösts upp för befarade projektförluster. Denna reserv uppgår 2013 till 33,9 (38,0) mkr, dessutom har reservering för befarad prissänkning på osålda lägenheter skett med 5 mkr. Den reservering för verksamhetstvist som avsatts 2007 med ett belopp om 64 mkr löstes upp med 28,3 mkr 2012. Finansnettot uppgår till 5,7 (-2,6) mkr. Det högre finansnettot förklaras främst av minskning av räntebärande skulder.

Moderbolagets nettoomsättning uppgår till 53,3 (34,0) mkr och resultat efter finansiella poster uppgår till 106,5 (3,4) mkr. I bolagets nettoomsättning ingår avkastning från bosparandet 2013 med 14,7 (0) mkr.

Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgår till 251,7 (203,5) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 313,7 (119,7) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgår till 270,3 (259,3) mkr och de räntebärande skulderna uppgår till 435,5 (847,7) mkr. Minskningen av de räntebärande skulderna kan främst förklaras av att bolaget under 2013 amorterat lån efter försäljning av fastigheter. Soliditeten uppgår till 57,1 (43,5) procent. Ökningen förklaras främst av lägre balansomslutningen till följd av försäljning av fastigheter.

Tillgång i exploateringsfastigheter har ökat 81,6 mkr till följd av investeringar i Uppsala och Mölndal. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har skett med 22 mkr. Lager av osålda bostadsrättslägenheter har minskat något vilket har inneburit positivt kassaflöde från rörelsekapitalet med 12,5 mkr. Under 2012 påbörjades renovering av bolagets huvudkontor i Stockholm vilket medfört nettoinvesteringar i anläggningstillgångar om 72,1 mkr. Förändringar i användandet av bosparmedlen 2012 har medfört minskad upplåning med 2 275 mkr per 2012-12-31. Samtidigt minskade placeringstillgångar med 2 260 mkr.

Risker i verksamheten

Bolaget arbetar systematiskt med att hantera risker förknippade med de olika affärsområdena. Ökade produktionskostnader, höjd räntenivå och försämringar i bostadsefterfrågan är sådana risker. Bolagets investeringspolicy 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 2009. Under slutet av 2009 och 2010 skedde återhämtning, stödd av fortsatt låga räntor, vilket medförde förbättrat entreprenadresultat 2010 och 2011. Under 2012 inträffade åter en nedgång men redan i slutet av 2012 förbättrades försäljningen av lägenheter och trenden höll i sig under hela 2013. Projektportföljen fortsatte stärkas under året med fokus på orter där behovet är störst. 2013 innebar också en starkt förbättrad soliditet och en på det hela taget mycket starkt finansiell position för bolaget.

Bolaget har som uttalad strategi att utveckla de fastigheter som saknar strategisk betydelse. Som en del därav har den helägda fastigheten Smultronet 6 i Stockholm, som rymmer de verksamheter inom HSB som har sitt kontor i Stockholm avyttrats under 2013. Resultatet av försäljningen uppgår till 137,0 mkr.

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 2009 – 2013. BoStocken ABs nettoomsättning uppgår 2013 till 3,2 (4,5) mkr och redovisar i år ett resultat efter finansiella kostnader om 23,3 (5,6) mkr. 2012 löpte befintligt avtal med Swedbank ut, vilket innebar att den kredit som bolaget hade återbetalades och bolagets värdepappersdepå såldes. Det nya avtalet med Swedbank har medfört att ingen kapitalförvaltning (eller inlåning) bedrivs från och med 2013.

Bosparverksamheten redovisar 2013 ett operativt resultat om 8,1 (15,6) mkr.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Koncernen	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning, mkr	653,2	782,9	1 325,5	1 239,9	980,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	24,8	81,9	105,7	37,6	198,0
Balansomslutning, mkr	3 947,9	4 060	4 376,4	2 280,5	2 033,5
Eget kapital, mkr	849,7	917,8	992,0	992,3	1 161,4
Räntebärande nettoskuld, mkr	380,6	281,5	409,1	588,4	165,2
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	3,1	2,9	2,9	0,7	0,4
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,4	0,4	0,4	0,6	0,2
Soliditet (synlig), %	21,5	22,6	22,7	43,5	57,1
Räntabilitet på totalt kapital, %	1,0	2,4	2,4	1,9	9,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	1,1	2,7	2,7	2,2	12,3
Räntabilitet på eget kapital, %	3,1	9,0	10,7	3,2	17,1
Medelantal anställda	63	49	43	46	42

Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 805,2	1 889,6	2 065,7	2 256,0	2 018,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	417,8	289,4	437,1	514,3	151,6
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,5	0,3	0,5	0,5	0,1
Soliditet (synlig), %	45,2	48,3	46,9	43,0	57,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	0,3	4,9	3,9	1,9	10,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	0,4	6,6	5,2	2,6	13,4
Räntabilitet på eget kapital, %	-1,0	8,7	8,4	0,9	17,3
Medelantal anställda	63	49	43	46	42

Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr

Produktion ¹⁾	527,9	700,4	1 208,4	1 167,7	957,8
Inköp	33,8	20,2	30,9	23,5	
Fastigheter ²⁾	33,1	33,7	34,2		
Finans	38,7	8,6	30,5	27,8	17,8
Försäkring	15,8	20,3	21,9	20,7	7,7
Koncerngemensamt och elimineringsar ⁴⁾	3,9	-0,3	-0,4	0,2	-3,3
Totalt	653,2	782,9	1 325,5	1 239,9	980,1

Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion ¹⁾	-11,1	78,7	69,3	23,8	194,6
Inköp	3,1	0,1	1,5	0,0	
Fastigheter ²⁾	10,7	8,7	7,7		
Finans ³⁾	30,5	11,3	25,9	20,8	30,9
Försäkring	-0,3	-9,4	5,5	-15,8	4,7
Koncerngemensamt och elimineringsar ⁴⁾	-8,1	-7,5	-4,2	8,8	-32,2
Totalt	24,8	81,9	105,7	37,6	198,0

¹⁾ Försäljning mark har påverkat resultatet 2009 med 2,4 mkr, 2010 med 2,7 mkr 2012 med 6,2 mkr, och 2013 med 163,5. Åtgärder inom färdigställda projekt reserverades 2009 med 21,8 mkr och 2010: 5 mkr. Reserveringar i befarade projektförluster påverkade resultatet 2009 upplösning med 4,3 mkr, 2010 med -4,6 mkr, 2011 med 27,4 mkr, 2012 upplösning 8,1 mkr och 2013 upplösning om 4,1 mkr.

²⁾ Affärsområde Fastighet ingår sedan 2012-01-01 under affärsområde Produktion. Under 2011 såldes fastigheter med en vinst om 5,8 mkr.

³⁾ Utveckling av krediter har gottskrivits resultatet 2009 med 0,6 mkr, 2010 med 9,8 mkr, 2011 med 7,0 mkr, 2012 med 3,2 mkr och 2013 med 21,3 mkr.

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

Definitioner finns på sidan 39.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	36 650 943
Redovisat årsresultat, kronor	154 313 214
Summa, kronor	190 964 157

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 235/aktie	30 033 235
och i aktieserie A2–A48, kronor	6 267 307
i ny räkning överföres, kronor	154 663 615
Summa, kronor	190 964 157

Koncernens fria egna kapital uppgår till 535 866 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 14 maj 2014 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 förvaltnings-

berättelsen, 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 36 300 542 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 6,8 procent av bolagets egna kapital och 3,1 procent av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 67 (37) 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 och följer den utdelningspolicy som beslöts på styrelse i december 2013.

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

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

Utdelningsförslagets försvarlighet

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

Stockholm den 18 mars 2014

Anders Lago
Ordförande

Lars Göran Andersson

Peter Lindgren

Jesper Josbrant

Maritha Jonasson

Maria Engholm

Jonte Söderström

Eva Karlsson

Michael Carlsson

Birgitta Lönegård

Lena Rönnerberg

Sebastian Lindroth

Matias Lindberg
Verkställande direktör

Anders Svensson

Jane Svensk

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2014

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning	1, 2	980 061	1 239 912	53 355	33 961
Kostnader för produktion och förvaltning	3, 4, 5	-969 330	-1 231 038	-79 255	-69 980
Bruttoresultat		10 731	8 874	-25 900	-36 019
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-13 799	-18 573		
Övriga rörelseintäkter	6	21 799	31 695		28 300
Andelar i intresseföretags resultat		36 548	18 174		
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	8	136 998			
Rörelseresultat	7,9	192 277	40 170	-25 900	-7 719
Resultat från andelar i koncernföretag				130 136	2 680
Ränteintäkter		19 811	21 745	230	
Ränteintäkter koncernföretag				11 297	19 098
Räntekostnader		-14 083	-24 295	-6 542	-7 003
Räntekostnader koncernföretag				-2 677	-3 644
Resultat efter finansiella poster		198 005	37 620	106 544	3 412
Bokslutsdispositioner	10			54 768	-21 810
Aktuell skatt	11	-130	-1 837		
Uppskjuten skatt	11	-7 039	-4 146	-6 999	2 641
ÅRETS RESULTAT		190 836	31 637	154 313	-15 757

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	12				
Byggnader och mark		2 831	352 026		
Pågående arbete på annans fastighet		8 173			
Inventarier och installationer		78	97	78	78
		11 082	352 123	78	78
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	13			217 126	268 113
Andelar i intresseföretag	14	284 413	263 220		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	19	19	19	19
Andra långfristiga fordringar	16	18 537	55 813		
Uppskjuten skattefordran	23	16 029	22 888	15 889	22 888
		318 998	341 940	233 034	291 020
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	17	615 290	533 675		
Fövaltningsfastigheter	18	68 507	46 465		
Andelar i bostadsrättsfastigheter och dylikt	19	110 784	123 288		
		794 581	703 428		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		30 060	44 292	914	709
Skattefordringar		127	3 768	1 099	1 084
Fordringar hos koncernföretag				441 314	779 218
Fordringar hos intresseföretag		43 029	19 325		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	481 116	472 277		
Övriga fordringar		89 561	123 268	3 752	814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	13 169	16 585	1 576	3 369
		657 062	679 515	448 655	785 194
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>					
		33 659	46 770		
Kassa och bank		218 079	156 715	115 874	
SUMMA TILLGÅNGAR		2 033 461	2 280 491	797 641	1 076 292

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	22				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		12 785	12 785	12 785	12 785
Bundna reserver/Reservfond		612 776	579 833	328 607	328 607
		625 561	592 618	341 392	341 392
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		345 030	368 042	36 651	58 039
Årets resultat		190 836	31 637	154 313	317
		535 866	399 679	190 964	58 356
Summa eget kapital		1 161 427	992 297	532 356	399 748
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	23	66	38 788		
Övriga avsättningar	24	79 705	39 514		
		79 771	78 302		
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	183 415	255 801		
Förlagslån	26	47 500	47 500	47 500	47 500
		230 915	303 301	47 500	47 500
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	183 271	319 152	40 000	40 000
Checkräkningskredit	25	21 289	215 252		184 776
Leverantörsskulder		78 370	88 026	8 339	3 948
Skulder till koncernföretag				122 539	341 920
Övriga kortfristiga skulder		117 977	119 547	1 599	11 697
Fakturerad ej upparbetad intäkt	27	4 952	13 354		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	155 489	151 260	45 308	46 703
		561 348	906 591	217 785	629 044
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 033 461	2 280 491	797 641	1 076 292
Ställda säkerheter	29	693 252	1 117 853	172 013	325 113
Ansvarsförbindelser	30	1 493 796	838 714	741 339	1 128 416

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Årets resultat	190 836	31 637	154 313	-15 757
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	14 084	49 471		14
Utdelning			-887	-2 680
Resultat vid försäljning av fastigheter	-213 560			
Avsättningar netto	22 672	35 553		-30 274
Bokslutsdispositioner			-54 768	21 810
Skatter	-3 641	390	6 999	5 936
Andelar i intresseföretags resultat	-28 893	-5 726		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-18 502	111 325	105 657	-20 951
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	13 243	-113 580	-392 194	-21 506
Rörelseskulder	-383 034	131 533	-411 259	18 161
	-369 791	17 954	-19 065	-3 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-388 293	129 278	86 592	-24 296
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	463 467	-72 064		1
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	66 182	16	50 987	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	529 649	-72 048	50 987	1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upplåning	-71 397	-2 275 236		-2 641
Utdelning	-21 706	-31 363	-21 705	-31 363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 103	-2 306 599	-21 705	-34 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	48 253	-2 249 369	115 874	-58 299
Likvida medel vid årets början	203 485	2 452 854	-	58 299
Likvida medel vid årets slut	251 738	203 485	115 874	-

Tilläggsupplysningar, se Not 31.

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.

Planenlig avskrivning i koncernen är för markanläggningar 5 procent per år och för byggnader 2 procent per år.

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.

Från och med 2013 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag i moderbolaget som bokslutsdispositioner, vilket är en förändring mot föregående år då det redovisades direkt mot det egna kapitalet. Jämförelsetal för 2012 har justerats i enlighet med detta.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion ¹⁾		Finans ²⁾	
	2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning ³⁾	957 848	1 167 738	17 827	27 808
Kostnader för produktion och förvaltning	-902 438	-1 116 581	-7 333	-5 803
Försäljnings- och administrationskostnader	-35 472	-33 188	-247	
Övriga rörelseintäkter	499	165	21 300	3 230
Andelar i intresseföretags resultat	36 643	18 174		
Resultat av fastighetsförsäljningar	136 998			
Rörelseresultat	194 078	36 308	31 547	25 235
Finansiella intäkter ⁴⁾	17 774	17 997	131	229
Finansiella kostnader ⁴⁾	-17 253	-30 503	-747	-4 680
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	194 599	23 802	30 931	20 784
Bokslutsdisposition	-30 293		-23 273	
Skatt	-264	-5 596		-1 389
Årets resultat	164 042	18 206	7 658	19 395

Koncernen	Inköp ⁵⁾		Försäkring		Övrigt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning ³⁾	23 514	7 656	20 674	-3 270	178	
Kostnader för produktion och förvaltning	-23 475	1 687	-29 349	-61 246	-55 830	
Försäljnings- och administrationskostnader		-8 130	-10 393	30 050	25 008	
Övriga rörelseintäkter					28 300	
Andelar i intresseföretags resultat					-95	
Rörelseresultat	39	1 213	-19 068	-34 561	-2 344	
Finansiella intäkter ⁴⁾	3	3 650	7 161	-1 744	-3 645	
Finansiella kostnader ⁴⁾	-31	-134	-3 856	4 051	14 775	
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	11	4 729	-15 763	-32 254	8 786	
Bokslutsdisposition			-1 218		54 767	
Skatt	-18	110	4 026	-6 998	-3 006	
Årets resultat	-7	3 621	-11 737	15 515	5 780	

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.

⁵⁾ Bolaget sålt 2013-01-01

➔ NOT 2 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 15 (12) procent av inköpen och 80 (92) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

➔ NOT 3 – Medelantal anställda

	2013		2012	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	41	19	44	21
Dotterbolagen	1	1	2	2
Koncernen totalt	42	20	46	23
Könsfördelning inom företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
Andel kvinnor, %	2013	2012	2013	2012
Styrelse	43	38	43	38
Ledande befattningshavare	29	29	29	29

► NOT 4 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	2013		2012	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	25,6	14,9	26,7	14,8
Varav pensionskostnader ¹⁾		1,3		1,5
Dotterbolag	1,0	2,1	1,4	0,8
Varav pensionskostnader		1,8		0,4
Koncernen totalt	26,6	17,0	28,1	15,6
varav pensionskostnader		3,1		1,9

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 593 (542) 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 2 370 (902) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2013		2012	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2,9	22,7	2,9	25,1
Övriga bolag	0,9	0,1	1,0	0,5
Koncernen totalt	3,8	22,8	3,8	25,6

Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,9	1,8	1,9	1,8
Därav till styrelsens ordförande	0,7	0,5	0,7	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 1 566 tkr (1 499) 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 5 – Sjukfrånvaro

Avser 1/1–31/12 2013	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%
Samtliga anställda	80 696	2 808	3,5	78 333	2 680	3,4
Män	38 124	1 015	2,7	35 761	887	2,5
Kvinnor	42 572	1 793	4,2	42 572	1 793	4,2
<30 år						
30–49 år	56 981	2 115	3,7	56 488	1 987	3,5
50 < år	23 715	693	2,9	21 845	693	3,2
Avser 1/1–31/12 2012						
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

Av antalet sjukfrånvarotimmar avser 1 739 (1 122) timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

► NOT 6 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Återförd reservering för verksamhetstvister		28 300		28 300
Återförd reservering på BoStockens krediter	21 300	3 230		
Resultat sålda bolag	499	165		
Summa övriga rörelseintäkter	21 799	31 695		28 300

➔ NOT 7 – Avskrivningar*Inventarier och installationer*

Avskrivningarna är baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och gjorda med 20 procent enligt plan. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 0 (0,2) mkr.

Byggnader

Avskrivningarna är baserade på anskaffningsvärden och gjorda med 2 procent enligt plan efter gjorda nedskrivningar. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 1,0 (6,2) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 0 (4,2) mkr.

➔ NOT 8 – Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar

	Koncernen	
	2013	2012
Försäljning av fastigheten Smultronet 6, Stockholm	136 998	
Summa realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	136 998	

➔ NOT 9 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	668	680	668	680
Annan verksamhet				
Ernst & Young	362	395	362	179
Summa arvode till revisorerna	1 030	1 075	1 030	1 075

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

➔ NOT 10 – Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Koncernbidrag			54 768	-21 810
Summa bokslutsdisposition			54 768	-21 810

➔ NOT 11 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt	-130	-1 837		
Uppskjuten skatt	-7 039	-4 146	-6 999	2 641
Total skatt	-7 169	-5 983	-6 999	2 641

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

► NOT 12 – Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Koncernen	
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	427 112	352 013
Inköp och omklassificering	-31 714	81 338
Försäljningar	-387 095	-6 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 303	427 112
Ingående avskrivningar	-68 621	-62 921
Inköp och omklassificering	1 350	477
Försäljning	66 934	
Årets avskrivningar	- 10	-6 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347	-68 621
Ingående nedskrivningar	-6 465	-6 465
Omklassificering	2 665	
Årets nedskrivning	-1 325	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 125	-6 465
Utgående planenligt restvärde	2 831	352 026

Omklassificering av byggnader och mark har skett då dessa inte är att betrakta som anläggningstillgång

Inventarier och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	356	7 600	1 150	1 544
Inköp/omklassificering		-6 850		
Försäljningar/utrangeringar	-278	-394	-1 072	-394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	356	78	1 150
Ingående avskrivningar	-259	-3 769	-1 072	-1 452
Försäljningar/utrangeringar/omklassificeringar	259	3 732	1 072	406
Årets avskrivningar		-222		-26
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-259	-	-1 072
Utgående planenligt restvärde	78	97	78	78

► NOT 13 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2013	2012
						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
HSB IT Service AB	556581-2632	Stockholm	100	100	10 000		1 000
Handelsbolag mm							
HSB Finans HB ¹⁾	969692-7046	Stockholm	100	100	12	113	50 000
HSB Boutveckling ek. för. ¹⁾	716421-7494	Stockholm	100	100	44		
Summa						217 126	268 113

¹⁾ Andelsvärdena avser koncernen.

➔ **NOT 14 – Andelar i intresseföretag**

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2013	2012
						Bokfört värde	Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35	35	3 500	87 968	76 256
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	196 445	180 748
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700		6 216

Summa koncernen

284 413 **263 220**

Övriga Joint venture

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar
Agraffmuren Holding AB	556819-3048	Linköping	25	25	1
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	50	50	1
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	1
Bonliss Exploatering HB	969722-0458	Stockholm	50	50	1
Bäckenprojekt Utveckling AB	556929-8580	Uppsala	50	50	1
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Stockholm	50	50	1
Finnboda industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1
Finnboda Utveckling i likvidation AB	556695-6321	Stockholm	50	50	1
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	1
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	1
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	1
HB Källeredfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	50	50	1
HSB Lotsen i N Bohuslän Utveckling AB	556819-5126	Uddevalla	50	50	1
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	Göteborg	50	50	1
HSB Markproduktion i Göteborg AB	556866-1903	Göteborg	50	50	1
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	Göteborg	50	50	1
HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB	969740-8350	Skara	50	50	1
HSB Produktion i Umeå HB	969764-7346	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	Göteborg	50	50	1
HSB Produktion i Mitt HB	969752-3786	Sundsvall	50	50	1
HSB Produktion i Mälardalen HB	969710-9578	Västerås	50	50	1
HSB Produktion i Mölndal HB	969740-4326	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	969748-4492	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Sydost HB	559739-6969	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Värmland HB	969748-9103	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Östergötland HB	969736-6319	Linköping	50	50	1
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Stockholm	50	50	1
HSB Projekt i Malmö nr 1 AB	556788-3276	Stockholm	50	50	1
HSB Projekt i Malmö nr 2 AB	556788-3284	Stockholm	50	50	1
HSB Utveckling i Norrköping AB	556717-6655	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
Lissabon Utveckling i likvidation AB	556689-9463	Stockholm	50	50	1
Parken i Linköping Utveckling AB	556778-7717	Stockholm	50	50	1
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	1
Rösunda Annexet HB	969671-6811	Stockholm	50	50	1
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	1
Torpet Utveckling i Linköping AB	556720-8532	Linköping	50	50	1
Värmprod Utveckling AB	556758-7067	Karlstad	50	50	1
Växa Utveckling AB	556950-2841	Stockholm	50	50	1
Åby Stallbacke Utveckling AB	556947-9107	Stockholm	50	50	1
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Stockholm	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.

NOT 15 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Antal aktier och andelar	2013 Bokfört värde	2012 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 16 – Andra långfristiga fordringar

	2013	2012
Koncernen		
Långfristig utlåning i BoStocken AB	14 877	55 813
Långfristig utlåning i Majorna AB	3 660	
Summa koncernen	18 537	55 813

NOT 17 – Exploateringsfastigheter

	2013	2012
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	557 092	472 933
Anskaffning	155 078	119 312
Avyttring	-94 361	-56 937
Omklassificering	21 229	21 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	639 038	557 092
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 005	-6 113
Periodens avskrivningar	-338	-176
Omklassificering	7	284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 336	-6 005
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-17 412	-10 978
Periodens nedskrivningar		-40 068
Avyttring		33 634
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 412	-17 412
Utgående bokfört värde	615 290	533 675

Omklassificering från byggnader och mark har skett då dessa inte är att betrakta som anläggningstillgång.

NOT 21 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förutbetalda kostnader	8 220	7 515		
Upplupna ränteutgifter	2 968	1 869		1 394
Upplupna intäkter	1 981	7 201	1 576	1 975
Summa	13 169	16 585	1 576	3 369

NOT 22 – Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Koncernen				
Ingående balans	12 785	579 833	399 679	992 297
Utdelning			-21 706	-21 706
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		32 943	-32 943	
Årets resultat			190 836	190 836
Utgående balans	12 785	612 776	535 866	1 161 427

NOT 18 – Förvaltningsfastigheter

	2013	2012
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 309	63 703
Anskaffning	30 005	
Avyttring	-9 570	
Omklassificering	12 255	5 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 999	69 309
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 344	-15 649
Omklassificering	-989	-1 867
Periodens avskrivningar	-2 259	-2 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 592	-20 344
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 500	-2 500
Avyttring	2 500	
Periodens nedskrivningar	-9 900	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 900	-2 500
Utgående bokfört värde	68 507	46 465

Omklassificering från byggnader och mark har skett då dessa inte är att betrakta som anläggningstillgång.

NOT 19 – Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt

	2013	2012
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 288	26 357
Anskaffning	72 081	110 357
Avyttring	-84 585	-13 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 784	123 288
Utgående bokfört värde	110 784	123 288

NOT 20 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

	2013	2012
Koncernen		
Upparbetade intäkter	1 612 010	1 358 364
Fakturerat belopp	-1 130 894	-886 087
Summa	481 116	472 277

Forts Not 22 – Förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	328 607	58 356	399 748
Utdelning			-21 705	-21 705
Årets resultat			154 313	154 313
Utgående balans	12 785	328 607	190 964	532 356

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
Mölnadal	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 23 – Avsättning för skatter

Vid återläggning av obeskattade reserver vid upprättandet av koncernredovisningen har 22 procent av de obeskattade reserverna omförd till uppskjuten skatt.

➔ NOT 24 – Övriga avsättningar

Koncernen	2013	2012
Försäkringstekniska avsättningar	10 179	31 226
Avsättning för åttagande enligt entreprenadkontrakt	61 250	
Avsättning för sparbonus	8 276	8 288
Summa	79 705	39 514

➔ NOT 25 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2013	2012
2013		551 943
2014	204 560	15
2015		15
2016		15
2017		285 717
2018-	230 915	
	435 475	837 705

Av det totala beloppet avsåg 0 (0) tkr skuld i HSB Finans HB. Som långfristigt avses även lån som företaget avser finansiera långfristigt och som stöds av överenskommelse om refinansiering.

➔ NOT 26 – Förlagslån

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

➔ NOT 27 – Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen	2013	2012
Fakturerat belopp	30 758	53 052
Upparbetad intäkt	-25 806	-39 698
Summa upplupna kostnader	4 952	13 354

➔ NOT 28 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förutbetalda intäkter	24	4 345		
Semesterlöneskuld	5 276	5 136	5 276	5 136
Pensions- och löneåtaganden	1 287	1 118	1 287	1 118
Upplupna räntor	1 443	3 018	73	97
Upplupna entreprenadkostnader	72 527	82 591		
Övriga upplupna kostnader	74 932	55 052	38 672	40 352
Summa upplupna kostnader	155 489	151 260	45 308	46 703

➔ NOT 29 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Ställda säkerheter för reverssskulder är:</i>				
Aktier	570 059	570 059	172 013	325 113
Fastighetsinteckningar	123 193	537 794		
Övriga ställda säkerheter		10 000		
Summa avseende egna skulder och avsättningar	693 252	1 117 853	172 013	325 113

➔ NOT 30 – Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Övriga borgensförbindelser	1 134 224	492 269	740 837	1 126 622
Regressansvar handelsbolag	359 043	338 049		1 241
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter		7 819		
Övriga ansvarsförbindelser	529	577	502	553
Summa ansvarsförbindelser	1 493 796	838 714	741 339	1 128 416

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 31 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	93 313	118 397	11 527	19 098
Erlagd ränta	-62 855	-69 359	-9 219	-12 041
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	218 079	156 715	115 874	-
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	33 659	46 770		
Summa likvida medel	251 738	203 485	115 874	-
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit	313 711	119 748	300 000	115 224
Disponibla likvida medel	565 449	323 233	415 874	115 224

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 2013. 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 2013 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 2013.

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 18 mars 2014

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 2008 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 2013 till 57,1 (43,5) procent, vilket överstiger bolagets mål för soliditet som är 20 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



Lars Göran Andersson



Pernilla Bonde



Michael Carlsson



Maria Engholm



Maritha Jonasson



Jesper Josbrant



Eva Karlsson



Anders Lago

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 Tjänsteutveckling AB, Johanneberg Science Park, Coompanion Göteborg.

Pernilla Bonde

Född 1972.

Vd HSB Riksförbund.

Huvudsaklig utbildning: 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: Gymnasieingenjör 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.

Maria Engholm

Född 1967.

Invald i styrelsen 2013.

Vd HSB Dalarna.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom stålindustrin och kommunalförbund samt nationella utvecklingsorganisationer.

Övriga uppdrag: Dalecarlia Fastighets AB, BTF mark & trädgård AB, Dalarnas Försäkringsbolag, Länsförsäkringsbolagens Forskningsfond.

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 företagsökonomi, ledarskap och projektledning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom dagligvaruhandel.

Övriga uppdrag: Ordförande i HSB Mölndal ek. för. HSB brf Tulebo.

Anders Lago

Född 1956.

Invald i styrelsen 2011.

Ordförande.

Huvudsaklig utbildning: Universitetsstudier i statsvetenskap, nationalekonomi och statistik.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kommunstyrelseordförande i Södertälje.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i SYVAB, ledamot i styrelsen för Folksam Sak, We Effect, Stockholms Stadsmission och Berättarministeriet.

Peter Lindgren

Född 1959.

Invald i styrelsen 2005.

Vd HSB Östergötland.

Huvudsaklig utbildning:

Civilekonom, auktoriserad revisor.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ekonomichef.

Övriga uppdrag: Länsförsäkringar Östgöta, Humlegården Fastigheter AB, Östgöta Brandstodbolag Kapitalförvaltning AB, IFK Norrköping, Intressentföreningen Kvalitetsutveckling (SIQ).



Peter Lindgren



Sebastian Lindroth



Birgitta Lönegård



Lena Rönberg



Jane Svensk



Anders Svensson



Jonte Söderström



Matias Lindberg

ORDINARIE LEDAMÖTER

Sebastian Lindroth

Född 1983.

Invald i styrelsen 2013.

Vice ordförande HSB Sydost.

Tingsnotarie Växjö Tingsrätt.

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Lunds Universitet, Kandidatexamen i företagsekonomi, Linnéuniversitetet, (planerad examen VT 2014).

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroll inom detaljhandeln.

Övriga uppdrag: Ordförande i HSB brf Nybygget i Växjö.

Birgitta Lönegård

Född 1957.

Invald i styrelsen 2011.

Ordförande 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.

Lena Rönberg

Född 1953.

Invald i styrelsen 2011.

Ordförande HSB Uppsala.

Uppsala universitet, företagsekonomiska institutionen, handelsrätt.

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 Daggkäpan.

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 föryring 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.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Utvecklingschef på Akademiska Hus Stockholm AB.

Utbildning: Gymnasieutbildning.

Emily Jobe

HR-chef.

Född 1976. I HSB sedan 2004.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Personalman på SAS Flight Academy, HR-konsult på HSB Stockholm.

Utbildning: Fil.kand. Beteendevetenskap, Mälardalens högskola.

Magnus Knutsson

Chef Nyproduktion.

Född 1968. I HSB sedan 2006.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Skanska Projektutveckling Bostäder och kommersiellt.

Utbildning: Civ. Ing. Väg o Vatten, LTH.

Berit Hanson Landberg

Ekonomichef.

Född 1961. I HSB sedan 2006.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ekonomichef på Vårdförbundet. Konsult KPMG. Ekonomichef Viktor Hanson Fastighets AB.

Utbildning: Business and administration, Uppsala universitet.

Matias Lindberg

VD HSB ProjektPartner.

Född 1965. I HSB sedan 2011.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd Akademiska Hus Norr AB, Vd AB Telgebostäder, Vd Vallonbygden.

Utbildning: Förvaltningslinjen, Umeå universitet.

Magnus Ekström

Finanschef.

Född 1968. I HSB sedan 2012.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: CFO på Förvaltaren AB och Landic Property. Ekonomichef på Vasakronoan region Storstockholm.

Utbildning: Fil. kand i företagsekonomi och ADB, Stockholms universitet.

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 mer än 13 000 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 mer än 13 000 bostäder. Cirka 67 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.

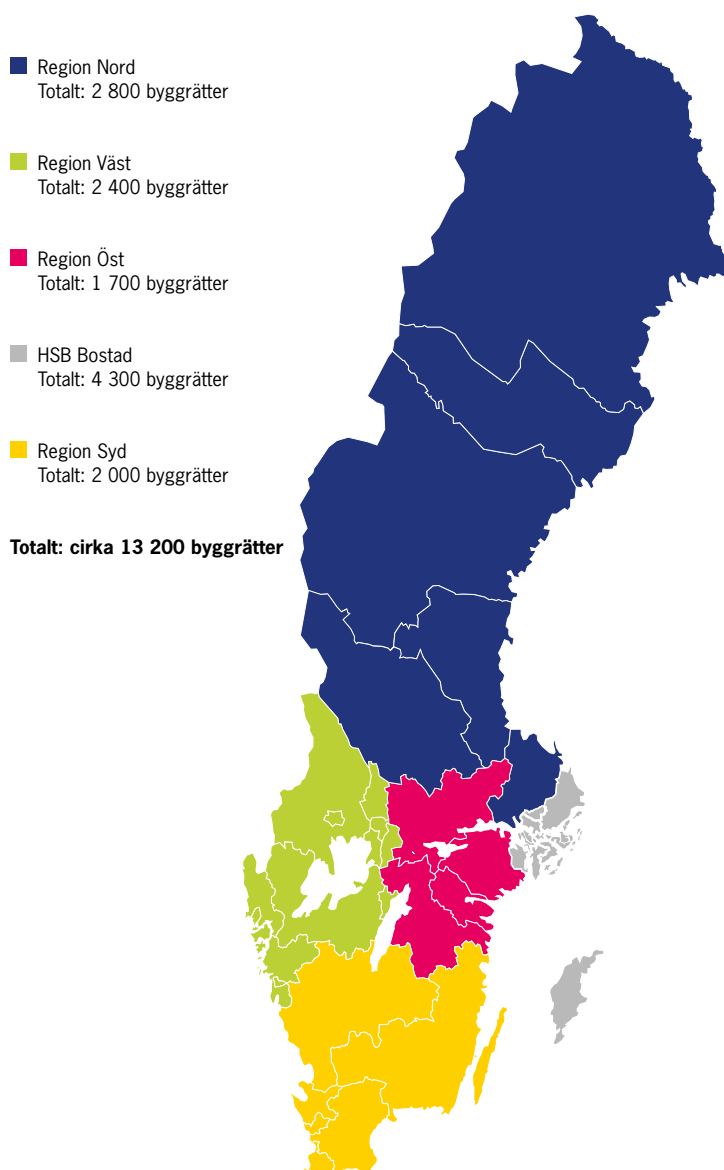
HSB Bostad svarar för resterande 33 procent av portföljen med Stockholm, Nacka, Järfälla och Sundbyberg som stora byggkommuner.

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 2014 och framöver

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





Form och produktion: Jaform.
Foto: Jonatan Fernstrom, Hans-Erik Nygren, Erika Stenlund, Jason Strong m fl.
Tryck: Vitt Grafiska, 2014.
Papper: Omslag, Scandia 2000 Smooth White 240g, Inlaga, Galleri Art Matt 150g.

HSB-FÖRENINGARNAS PARTNER I BOSTADSBYGGANDET



HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag ägt av de 31 regionala HSB-föreningarna. Inom HSB ProjektPartner finns kapital och kompetens som bidrar till att skapa det attraktiva och trygga boende som dagens och framtidens medlemmar efterfrågar.

All bostadsproduktion sker i partnerskap med HSB-föreningarna. På så sätt kombineras HSB-föreningarnas lokala förankring och kunskap med HSBs samlade resurser.

HSB ProjektPartner har en viktig roll i utvecklingen av HSBs framtida nyproduktion. Genom att utnyttja den samlade kompetens som finns i bolaget kan HSB ytterligare stärka sin position på den svenska bostadsmarknaden.



HSB – där möjligheterna bor

HSB ProjektPartner AB
Box 8310 | 104 20 Stockholm
projektpartner@hsb.se | www.hsb.se