



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB PROJEKTPARTNER AB



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

■	HSB ProjektPartner i sammanfattning.	2
	Året i korthet	3
	VD har ordet	4
■	Verksamhet	
	– Företagspresentation	6
	– Våra strategiska mål	8
	– Unik kompetens.	9
	– Stark marknadsposition	12
	– Långsiktig lönsamhet.	14
	– Ledande utveckling	16
■	Förvaltningsberättelse	19
	Fem år i sammandrag.	21
	Vinstdisposition	22
	Resultaträkningar	23
	Balansräkningar	24
	Kassaflödesanalyser.	26
	Noter	27
	Revisionsberättelse	38
	Bolagsstyrning	39
□	Styrelse.	40
	Ledning	42
	Organisation	42
	Definitioner	43
	Projektportfölj	44



Omslagsbilden visar brf Boulevarden i Hovås där 68 lägenheter byggs med planerad inflyttning i början av 2017.

VÄLKOMMEN TILL HSB PROJEKTPARTNER

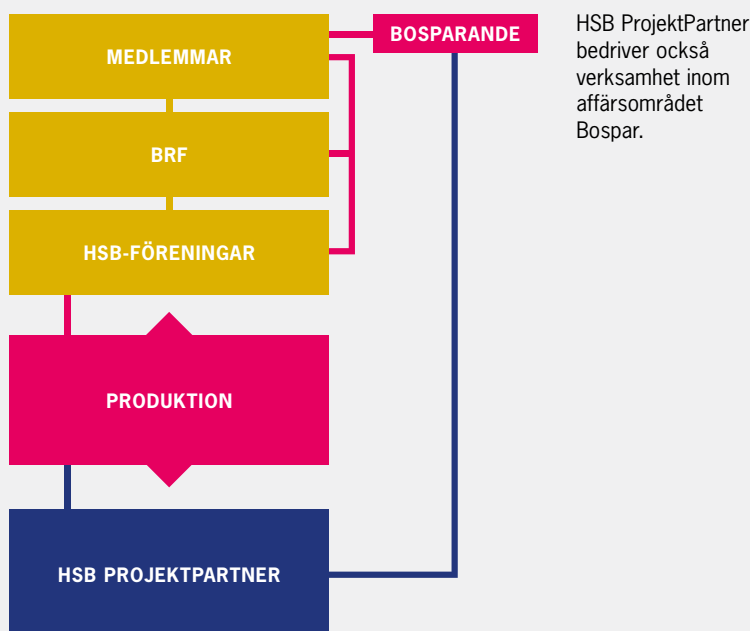
HSB ProjektPartner är HSB-föreningarnas partner i bostadsbyggande och HSBs gemensamma affärsbolag som ägs av de 30 regionala HSB-föreningarna. Så kombineras den lokala förankringen med HSBs nationella resurser, kunskap och erfarenhet. Det är en kombination med stor potential.



HSB PROJEKTPARTNER I SAMMANFATTNING

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag som ägs av de 30 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



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.

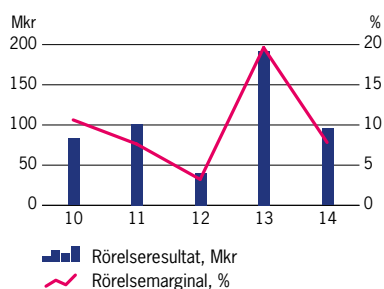
Verksamheten utgår från kärnvärderingarna ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) samt HSBs gemensamma styrdokument kring värderingar, föreningsstyrning, ansvar och varumärkesriktlinjer.

ÅRET I KORTHET

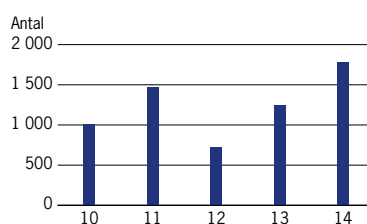
- Intäkterna ökade till 1 204 MSEK (980)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 105 MSEK (189)
- Antalet byggstartar ökade till 959 bostadsrättslägenheter (697)
- Antalet sålda bostadsrättslägenheter ökade till 1 135 (662)
- Antal byggrätter uppgick till 9 100 (8 900)



RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL, 2010-2014



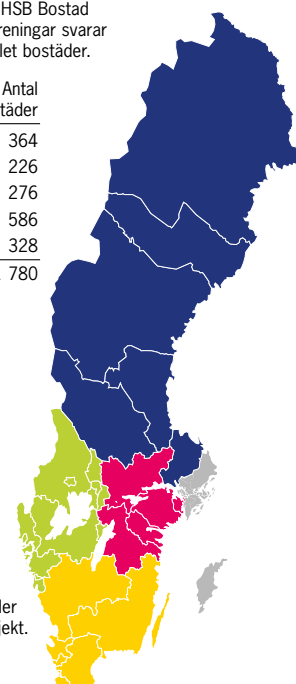
PÅBÖRJADE BOSTÄDER INOM HSB, 2010-2014



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2014

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

Region	Antal bostäder
Region Nord	364
Region Väst	226
Region Öst	276
HSB Bostad	586
Region Syd	328
Summa	1 780



Totalt: 1 780 bostäder fördelade på 31 projekt.

NYCKELTAL

	2012	2013	2014
Nettoomsättning, mkr	1 239,9	980,1	1 204,1
Rörelseresultat, mkr	40,2	192,3	95,3
Årets resultat, mkr	31,6	189,0	105,1
Rörelsemarginal, %	3,2	17,7	7,8
Avkastning på eget kapital, %	3,2	17,1	8,8
Soliditet, %	43,0	57,0	57,0
Medelantal anställda	46	42	48

VI UTVECKLAR VINNANDE KONCEPT

Matias Lindberg, VD för HSB ProjektPartner, sammanfattar 2014 och berättar hur företaget ska bygga vidare och utveckla vinnande koncept för fortsatt ökad lönsamhet och uthållig tillväxt.

Under 2014 var marknaden urstark samtidigt som vi kunde dra nytta av de senaste årens strukturarbete kring processer och rutiner. Den tajmingen gav oss den hävstång som vi nu kommer att ta med in i 2015, ett år som blir ännu vassare för HSB ProjektPartner.

Antalet byggstartar inom HSB ProjektPartner var 959 (697). Totalt byggstartade HSB 1 038 (785) bostadsrättslägenheter, vilket gör oss ledande på vår marknad, som vi definierar som nybyggda bostadsrättslägenheter utanför Stockholm. Koncernens resultat uppgick till 105 MSEK (189).

Det är ett medvetet och långsiktigt arbete som vi bedrivit både inom HSB ProjektPartner och i nära samverkan med våra samarbetspartners, det vill säga HSBs regionföreningar. Vi lägger stor vikt vid att våra erbjudanden och leveranser ska vara tydliga och kvalificerade. Tecken på att vi lyckats är att flera föreningar inledde nya samarbeten med HSB ProjektPartner under 2014 medan många andra fördjupade sina relationer med oss.

Målstyrning är bästa receptet för framgång

Vi är mycket noggranna med vilka mål vi sätter för att nå en branschledande position. Konkurrenterna är en viktig drivkraft. Vi mäter vår prestation löpande vilket påvisar i vilken grad förbättringsarbete krävs för att nå målen eller om och när det är möjligt att flytta fram dem ytterligare.

Ett utvecklingsprojekt bidrar ofta till ökad styrka inom flera olika områden. Till exempel har vi nyligen introducerat en gemensam process för nyproduktion samtidigt som vi under 2014 lanserade en ny digital försäljningskanal för hela HSB. Två projekt som kan framstå som väldigt olika sinsemellan men som tillsammans gör att hela kedjan från produktion till försäljning stärks. Allt vi gör hänger ihop, det är en viktig insikt i förbättringsarbetet.

Vi arbetar med strategiska mål inom fyra olika områden som alla samspekar:

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

Alla mål är nedbrutna på regional och individuell nivå. Hur de övergripande målen är formulerade i detalj och hur de präglar det dagliga arbetet kan du läsa om i artiklarna på de följande uppslagen i den här årsredovisningen.

God grund för tillväxt

Vi verkar på en generellt sett stark marknad. Det ställer stora krav på oss idag men det gör också att vi måste ta oss tid att

stanna upp och blicka framåt. Vi måste vara beredda på förändring.

Markportföljen är den enskilt största faktorn som kan påverka vår framgång i framtiden. Idag är vi väl positionerade för att växa ytterligare ett antal år i de tillväxtregioner vi prioriterar, till exempel Uppsala, Malmö/Lund, Västsverige, Mälardalen och flera orter i Norrland. Men vi har också de finansiella resurser som krävs för att säkerställa ännu fler goda år. Därför ska vi fortsätta att arbeta konsekvent och målmedvetet med markförvärv för att säkra ett jämnt flöde av nya projekt.

HSB har en stor och växande skara av bosparare som förväntar sig många och spännande projekt i framtiden. Det ska vi leverera.

Ännu fler prisvärda bostäder

HSB ProjektPartner har en sund och stabil kärnverksamhet. Den ska vi fortsätta att förbättra och utveckla för att behålla vår marknadsledande position. Men under 2015 ska vi addera ytterligare ett par strategiskt viktiga byggklossar som kommer att bidra till vår positiva utveckling.

Det ena vägvalet handlar om en ny affär som går under arbetsnamnet HSB Bas. Det är ett koncept med modulära hus som kan anpassas efter lokala förutsättningar och attrahera våra bosparare med genomsnittsinkomster. Med ökad standardisering kan vi dra nytta av stordrift och förenklade processer inom en rad områden, från projektering till byggnation. Det för i sin tur med sig att HSB Bas sänker byggkostnaderna och därmed förbättrar villkoren för våra kunder. Vi räknar med att ha ett första HSB Bas färdigt under 2016.

Den andra delen av strategibreddningen handlar om att vi ska bygga fler hyresrätter. Efterfrågan bland allmänheten är stor, den politiska viljan finns på många platser och jag är övertygad om att HSB kan bli en ännu starkare aktör på hyresmarknaden. Den här satsningen ska addera lönsamhet och tillväxt till HSB ProjektPartners kärnaffär som är och förblir nybyggnation för bostadsrättsmarknaden.

Utvecklingsatsningen är en direkt fortsättning på de senaste årens fokusering på processer, hållbarhet och modernisering av företaget. En annan viktig ingrediens är HSB Living Lab (läs mer på sid 17) som tar tillvara HSBs innovativa krafter. HSB Living Lab kommer självklart att bidra med forskningsresultat som kan användas för utvecklingen av HSB Bas.

Inte bara bostadsproduktion

Under året lanserade vi också HSBs nya bosparande. De främsta skillnaderna mot tidigare är att bospararna nu kan



Vi lägger stor vikt vid att våra erbjudanden och leveranser ska vara tydliga och kvalificerade. Tecken på att vi lyckats är att flera föreningar inledde nya samarbeten med HSB ProjektPartner under 2014 medan många andra fördjupade sina relationer med oss.



välja bland flera olika placeringsalternativ och att ett enda bosparande kan ge förtur till både en ny bostadsrätt och till en av HSBs hyresrätter runt om i landet. Tidigare var de möjligheterna mer begränsade. Möjlighet till högre avkastning och dubbla chanser passar långsiktigt sparande och människors skiftande bostadsbehov genom livet vilket gör det nya bosparandet mer attraktivt för fler.

Bättre betyg och nya affärer

I de mätningar vi gör för att ta reda på vad våra partners, medarbetare och kunder tycker om HSB ProjektPartner är det tydligt att vi utvecklas i positiv riktning. Men det gör inte att vi kan slå oss till ro. Tvärtom, för att behålla den positiva förändringstakten måste vi fortsätta att jobba fokuserat. Vi är inte nöjda.

När det gäller medarbetarna vill jag rikta ett varmt tack för ett otroligt fint arbete och en utpräglad vinnarinstinkt. Ni har verkligen visat styrka och vilja att hantera tillväxten på ett bra sätt. Många av yrkesrollerna på HSB ProjektPartner är spännande, roliga och positivt utmanande. Det gör arbetet personligt utvecklande och stimulerande. I takt med att vi växer så behöver vi rekrytera fler kompetenta medarbetare, inte minst inom just projektledning. Därför ska vi lägga mer resurser på att sprida information och berätta om fördelarna med att vara medarbetare på HSB ProjektPartner.

Nu ska vi fortsätta att förstärka kärnverksamheten, vi ska spetsa vår utvecklingsförmåga och vi ska addera nya och spännande byggklossar till verksamheten. Jag kan redan så här i början av 2015 konstatera att det nya året börjar starkt och att vi sannolikt kommer att byggstarta minst 1 200 lägenheter under 2015. På längre sikt är målet att hålla nivån 1 200-1 300 årliga byggstarter.

Sammanfattningsvis var 2014 ett utmärkt år, men det blir ännu bättre framöver.

Stockholm i mars 2015
Matias Lindberg, verkställande direktör

ETT STARKT FÖRETAG FÖR FRAMTIDENS BOSTÄDER

Kunskap och kapital som förverkligar boendedrömmar. Så kan man sammanfatta HSB ProjektPartners verksamhet. Uppdragsgivarna är HSB-föreningar som söker en samarbetspartner som gör det möjligt för dem att erbjuda attraktiva bostäder till HSBs medlemmar och bosparare.

HSB ProjektPartners kärnverksamhet är alltså att finansiera, utveckla, bygga och sälja nya bostäder. Två viktiga fundament samverkar:

- En stark kapitalbas som bidrar till att finansiera nya mark- och byggprojekt.
- Medarbetarnas kompetens som omfattar projektledning, projekt- och produktionsekonomi, marknadsanalys, marknadsföring, försäljning och inredning, juridik samt finans.

Utveckling under 2014

Under 2014 var den sammanlagda tillväxten stark för HSB ProjektPartner och de 20 HSB-föreningar företaget samarbetar med. Antalet byggstarter steg från 697 till 959. En allt starkare balansräkning, moderna arbetsprocesser och högt kvalificerad personal öppnar för ytterligare tillväxt och stigande lönsamhet.

Samarbete med en HSB-förening

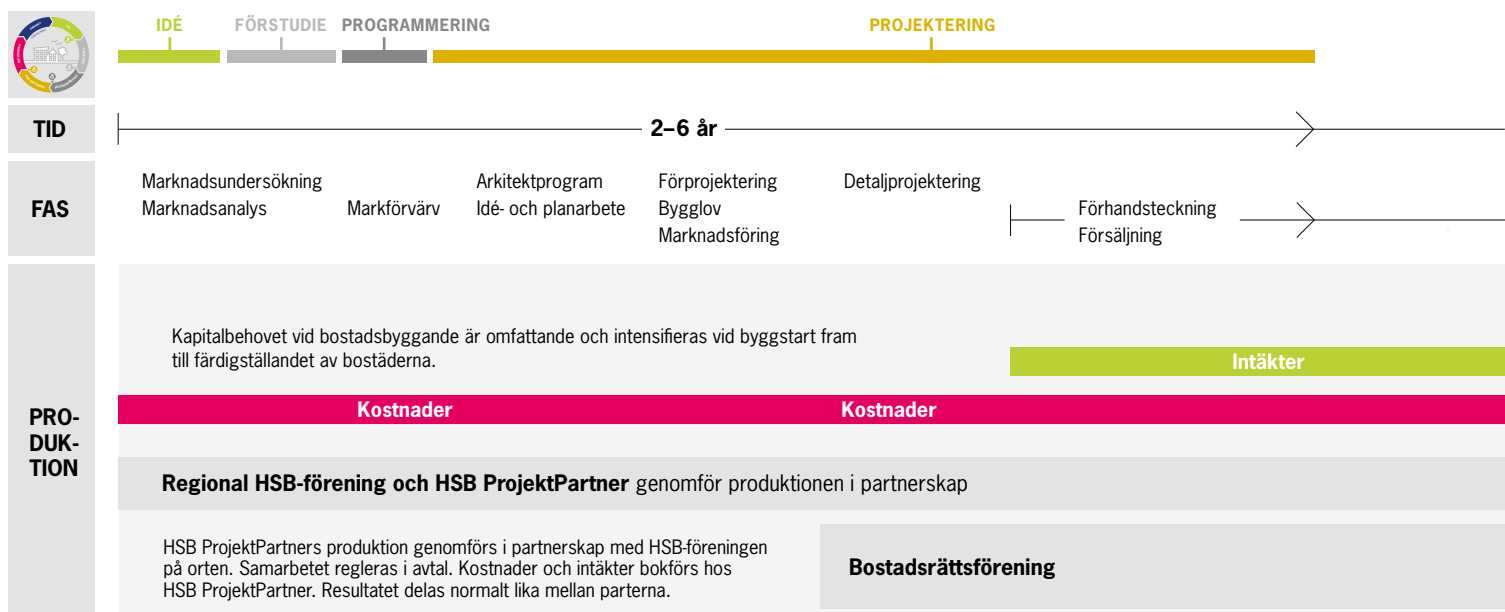
För att HSB ProjektPartner ska kunna nå sina mål krävs samarbete och lyhördhet inför föreningarnas behov och förutsättningar. Ett typiskt samarbete kan se ut så här:

När ett nytt bostadsprojekt ska sjösättas bildar HSB ProjektPartner och en regional HSB-förening ett gemensamt bolag som äger och utvecklar den blivande fastigheten. Parterna kompletterar varandra med expertkunskande 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.

Starka finanser

HSB ProjektPartner har väletablerade kontakter med samtliga relevanta banker och andra ledande finansieringsaktörer på marknaden. Under de senaste åren har HSB ProjektPartner stärkt balansräkningen avsevärt för att kunna genomföra investeringar som stärker kärnverksamheten. Till exempel har fastigheten som inrymmer huvudkontoret på Fleming-

DETALJERAD PROCESS FÖR HSBs NYPRODUKTION



NÅGRA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKFÖRVÄRV:

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

FÖR BYGGSTART SKA FÖLJANDE UPPFYLLAS:

- minst 10 procent nettomarginal
- minst 30 procent förhandsteckning
- bostadsrättsföreningen ska ha garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond.

gatan 41 i Stockholm avyttrats och ett nytt samarbetsavtal med Swedbank har tecknats som ger kraftfulla kreditfaciliteter kopplade till storleken på det samlade bosparandet.

Lansering av nytt bosparande

Under 2014 lanserades HSB sitt nya bosparande. Att bospara ger förtur till både nybyggda bostadsrätter och HSBs hyresrätter över hela landet, vilket betyder att bosparandet omfattar två köplatser i ett och samma sparande. En viktig

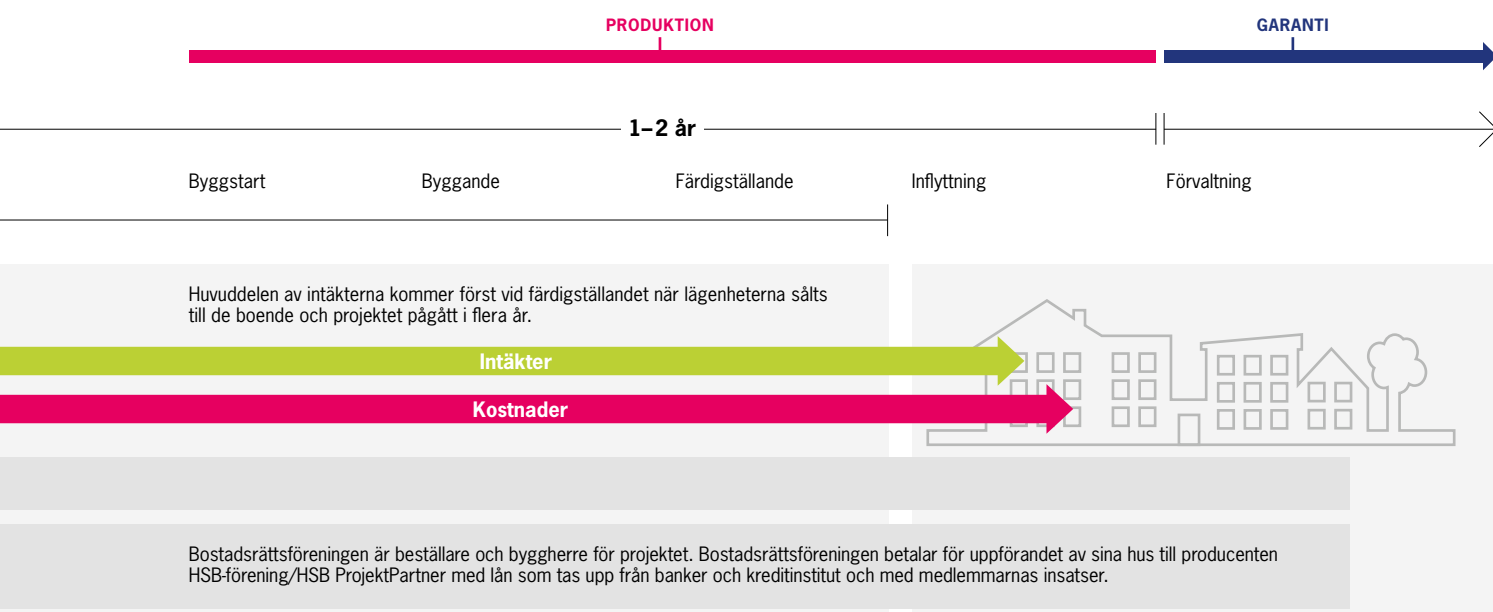
förändring i det nya bosparandet jämfört med tidigare är att den som väljer att utnyttja sin köplats i den ena kön nu även kan behålla sin plats i den andra kön så länge själva bosparandet fortsätter. En annan förändring är att det nu går att spara mer än tidigare. Det nya bosparandet erbjuder tre olika sparformer: HSB Bosparkonto, HSB Fasträntekonto och HSB Fondsparkonto.

Det nya bosparandet togs emot mycket väl. Antalet bosparare vände från en flerårigt sjunkande trend till att börja stiga samtidigt som det sparade kapitalet ökade. Vid utgången av 2014 var antalet bosparare 97 330 och det samlade kapitalet 2,9 miljarder kronor.

Bosparandet och samarbetet med Swedbank har starkt förbättrat möjligheten till att finansiera ökad produktion av bostäder vilket i förlängningen är positivt för HSBs medlemmar och bosparare.

HSBs garantifond

Inom HSB-världen finns beredskap och faciliteter för olika marknadslägen. Ett exempel är HSBs garantifond (SHG, Stiftelsen HSBs Garantifond) som ökar tryggheten kring finansiering och kostnader, för både föreningarna och de enskilda medlemmarna. Garantifonden har försäkringar som kan 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.



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.

KOMPETENS OCH FÖRETAGSKULTUR SAMVERKAR

Varje år mäter HSB ProjektPartner både hur HSB-föreningarna ser på sin samarbetspartner och hur medarbetarna ser på sin arbetsgivare. Det ger viktiga signaler om vad som bör förbättras och hur olika åtgärder kan samspela med varandra för att nå full effekt.

HSB Sydost valde HSB ProjektPartner

Regionföreningen HSB Sydost sträcker sig mellan Västervik i Småland och Sölvesborg i Blekinge. Efter finanskrisen 2008 valde föreningen att renodla verksamheten och fokusera på tillväxtorter. Idag sker den främsta tillväxten i Växjö och Kalmar men även Karlskrona och Älmhult är intressanta orter.

En tydlig trend är att dagens familjer vill bo centralt, vilket är positivt för stadskärnorna som blommar upp. Och därmed är en av de största utmaningarna för HSB att hitta tomtmark eller centrala fastigheter som kan projekteras för yteffektiva stadsbostäder.

HSB Sydost har Successivt intensifierat sin tillväxtsatsning och under 2014 inledde föreningen återigen ett samarbete med HSB ProjektPartner. Börje Nilsson är VD sedan 2008 och berättar varför:

– Idag finns ett nytt ledarskap på HSB ProjektPartner som värde-
rar både sin egen och vår roll på
ett helt nytt sätt. När vi ville växla
upp såg vi att deras projektkompe-
tens kunde komplettera vår lokal-
kännedom på ett bra sätt. Det är
också bra med en partner att dela
risken med. Nu kan vi nå andra
lägen än tidigare. Vi har också
stor nytta av det nationella nätver-
ket, kalkylering och en projekt-
och processhantering som ständ-
igt förbättras. Jag ser fram emot att arbeta mer tillsammans
med HSB ProjektPartner kring långsiktig omvärldsanalys
och strategi. Framförhållning är A och O i den här bran-
schen. Vi behöver till exempel ha tomtmark i portföljen som
motsvarar byggprojekt för 10-15 år framåt i tiden.



Börje Nilsson, VD på
HSB Sydost.

NPI – NÖJD PARTNER-INDEX

Under 2014 genomförde HSB ProjektPartner sin andra NPI-mätning. Utfallet blev 71 (mål 68) efter den första mätningen 2013 som landade på 65 på den hundra gradiga skalan. HSB ProjektPartner arbetar efter en flerårig plan för att successivt öka nöjdheten och höja siffran. Planen är nedbruten på regional nivå med konkreta aktiviteter. För 2015 är det samlade NPI-målet 71, vilket inte ska ses som avmattade ambitioner utan som en strävan att etablera en långsiktigt stabil positiv utveckling.

NPI 71
MÅL 2015 – 71

BRA SKA BLI BÄTTRE

**Emily Jobe, HR-chef på HSB ProjektPartner.
Berätta om läget!**

– Det har varit fantastiskt roligt att få uppleva de senaste årens mycket positiva utveckling. Vi har jobbat målmedvetet för att tillsammans utveckla verksamheten, arbetssätt och samarbete. Ett kvitto på att vi lyckats är 2014 års medarbetarundersökning där medarbetarnöjdheten ökade markant från föregående år. I den ser vi också att andra, historiskt sett prioriterade förbättringsområden som målstyrning och strukturfrågor, nu är lösta. Idag finns en tydlighet och medvetenhet om vart vi är på väg, vad vi ska uppnå och hur vi ska ta oss dit. Medarbetarna kan se sitt eget bidrag till verksamhetsresultaten. Det skapar engagemang och sammanhållning inom företaget.

Är ni klara med förbättringsarbetet?

– Haha, tvärtom! Även om trivseln är stor och kompetensnivån hög får vi aldrig stanna upp och bli nöjda och ”mätta”. Det finns alltid något att förbättra, omvärlden står inte still. Och vi måste jobba för att behålla hög medarbetarnöjdhet, kompetens och leverans. Vi ser också att vi måste få arbetstempot bättre avvägt med möjligheter till återhämtning mellan arbetstopparna.

En annan prioriterad uppgift handlar om Employer Branding, det vill säga att utveckla och kommunicera företagets varumärke som arbetsgivare. Berätta mer!

– HSB ProjektPartner har en platt och prestigelös organisation med korta beslutsvägar och en ledning som lyssnar på medarbetarna och ger dem mandat att pröva idéer. Det är spännande och faktiskt ganska unikt. Det här ska vi bli bättre på att kommunicera så att vi kan locka till oss ännu fler talanger som passar in i vårt team samtidigt som vi ska utveckla våra befintliga talanger, det ska ju vara lockande att stanna kvar för dem som redan är med på resan framåt.



Emily Jobe, HR-chef på
HSB ProjektPartner.



NÖJDA MEDARBETARE

Hur medarbetarna trivs och ser på sin arbetsgivare mäts varje år av en oberoende leverantör. Resultaten placeras på en hundrogradig NMI-skala (Nöjd Medarbetar-Index, jämförbart med NKI och NPI) och är ett underlag för att identifiera, genomföra och göra medarbetarna delaktiga i förbättringsarbetet. 2014 fick HSB ProjektPartner 74 vilket var en väsentlig höjning från 2013 då siffran var 67. För 2014 är målet att hålla den höga nivån.

MÖT TRE MEDARBETARE PÅ HSB PROJEKTPARTNER



STEFAN

Stefan Sand började som projektledare på HSB ProjektPartner i Södertälje under 2014. Han har femton års erfarenhet av byggbranschen och kommer närmast från en motsvarande roll på PEAB.

Berätta om dina första intryck?

– Det är en bra stämning och ett härligt ”go” i hela gänget. Jämför jag med andra arbeten inom branschen så är den här sammansättningen av människor ovanlig. Både spannet på åldrar och framförallt fördelningen mellan män och kvinnor är unik. Det är också många unga som får vara med och påverka vilket känns fräscht.

Beskriv rollen som projektledare på HSB ProjektPartner?

– Något som skiljer från till exempel min tidigare arbetsgivare är hur vi tänker och formar projekt. Mycket präglas av att vi inom HSB ser en långsiktig relation med den bostadsrättsförening vi producerar för. Det gör inte andra i branschen på samma sätt. Det speglar sig till exempel i hur vi utrustar fastigheten och vilka metoder vi använder i produktionen. Långsiktig kvalitet och lönsamhet över tid går före kortsiktigt högre profit.

ROBERT

Robert Naulé är ekonomiingenjör och började under 2014 på HSB ProjektPartner i Stockholm som Business Controller med ansvar för regionerna Nord och Öst. Han har mångårig erfarenhet inom området, senast arbetade han på ICA Fastigheter Sverige.

Vilka är dina första intryck?

– Jag fick direkt ett bra intryck av bolaget och förstod att det pågick en ökad fokusering på projektens lönsamhet. Det är en relativt komplex organisation med för-

bättringspotential inom flera områden. Kunskapsnivån i bolaget är hög och professionalismen stor. Dessutom är det högt i tak och stämningen bland medarbetarna är bra. Det känns som att det finns en positiv inställning inbyggd i väggarna.

Ett av målen är att öka lönsamheten. Hur ser du på din roll i det arbetet?

– Min roll är ganska central för att öka lönsamheten. Jag agerar som ”spindeln i nätet” som har överblick över det mesta. Jag ska fungera som en coach som visar de vägar som leder mot ökad lönsamhet.

LISA

Lisa Lindfors arbetar som ekonomiassistent på Ekonomi och Finans i Stockholm och började på HSB ProjektPartner under våren 2014. Hon är civilekonom med inriktning på redovisning och marknadsföring.

Vilka är dina första intryck?

– Jag började som inhyrd konsult och blev så småningom tillsvidareanställd. Jag fick direkt intrycket att det här är en arbetsplats med bra atmosfär. Det är en spännande bransch och jag känner att jag har en roll där jag har stora möjligheter att utvecklas. Det finns ett driv i företaget att ständigt hålla sig i framkant. Vi har tydliga mål som gör att vi kan utveckla och effektivisera oss.

Hur ser du på HSB ProjektPartner som arbetsplats?

– Personalpolitiken är bra och kollegorna är trevliga. Det finns ett närvarande ledarskap, kommunikationen är bra, feedbacken till medarbetarna är tydlig och det finns forum för alla att göra sin röst hörd. Och så är företaget positivt inställt till kompetensutveckling.



STEFAN

ROBERT

LISA

FORTSATT TILLVÄXT KRÄVER SATSNINGAR I STORSTOCKHOLM

HSB växer och har för avsikt att stärka sin marknadsposition ytterligare de kommande åren. HSB ProjektPartner räknar med att spela en viktig roll i den utvecklingen. Företaget har byggt upp kompetens och frigjort kapital för att bidra på bästa sätt.

Växande marknadsandelar

Marknadsandelen mäts som andel av landets totala byggstartade bostadsrätter. En byggstart motsvarar en lägenhet. Målet för HSB som helhet sattes för ett par år sedan till 15 procent för 2015, ett mål som kommer att omformuleras under 2015.

Under 2014 var HSBs totala marknadsandel uppskattningsvis cirka 11 procent i riksgenomsnitt, vilket motsvarade 1 540 byggstartar.

För HSB utanför Stockholm, blev marknadsandelen uppskattningsvis cirka 15 procent under 2014. Det motsvarade 1 038 byggstartar.

För att öka den totala marknadsandelen måste volymtillväxten koncentreras till orter där behovet av nya bostäder finns. HSB ProjektPartner bedömer att det kommer att



Brf Flintstenen i området Stenhagen, Uppsala, strax öster om innerstaden, erbjuder, välplanerade och yteffektiva lägenheter till attraktiva priser.

HSBs SAMMANLAGDA PRODUKTION

Antal påbörjade bostäder

Region	2011	2012	2013	2014	2015 ¹⁾
Region Nord	171	112	237	364	450
Region Väst	417	166	198	226	450
Region Öst	77	105	262	276	500
HSB Bostad	595	328	438	586	600
Region Syd	211	12	110	328	400
Summa	1 471	723	1 245	1 780	2 400

¹⁾ Prognos. Varav 337 hyres- och äganderätter.

HSB OCH DE FRÄMSTA KONKURRENTERNA

Antal påbörjade bostäder i Sverige

Bolag	2010	2011	2012	2013	2014
JM	2 834	2 841	2 286	2 265	2 508
Peab ²⁾	2 113	1 711	1 679	2 077	2 502
HSB	1 010	1 471	723	1 245	1 780
Skanska	1 681	1 293	1 028	1 376	1 482
NCC	1 089	924	690	681	1 221
Riksbbyggen	679	420	917	1 134	986

²⁾ Peab särredovisar inte Sverige vilket innebär att siffror inkluderar påbörjad produktion utanför landet.

Antal påbörjade bostäder i Stockholm och övriga orter

Bolag	Stockholm 2014	Övriga orter 2014
JM	1 505	1 003
HSB	586	1 194
Riksbbyggen	132	854

vara avgörande att lyckas bättre i det kraftigt växande Stockholmsområdet och närliggande städer roll för att nå målet. Sett till antalet årliga byggstartar och hela riket handlar det om 2 000 – 2 500 stycken.

Viktiga komponenter i tillväxtstrategin är ökad samverkan mellan HSB ProjektPartner och HSB Bostad (som ansvarar för Stockholmsområdet) samt en stärkt byggerättspportfölj för bostäder med rätt läge. En marknadsandel i hela riket på 20 procent av bostadsrätterna är en fullt rimlig målsättning på längre sikt.

Tillväxten får Uppsala och Stockholm att mötas

Uppsala är sedan flera år tillbaka en het bostadsmarknad. Staden och orterna runt om blir alltmer en del av Storstockholm. Fler flyttar till regionen, pendlingsvägarna utvecklas och bostadsköparna söker mycket medvetet efter bra lägen att leva sina liv på.

– Det är en mycket stark marknad, säger Göran Jaxéus som tillträdde som VD för HSB Uppsala under 2013. Bostadsköparna har längre planeringshorisont än tidigare och vi ser att många projekt blir slutsålda redan före byggstart. Uppsala är en stad med många unga och studerande och just nu är det stor efterfrågan på små och yteffektiva lägenheter.

HSB Uppsala samarbetar med HSB ProjektPartner som har resurser både lokalt i Uppsala och i Stockholm, till exempel inom projektledning och tillval.



Uppsala har något för alla. HSB Uppsala möter efterfrågan för många olika behov och önskemål. Brf Ågatan är ett projekt intill Fyriskan i centrala innerstaden, där lägenheterna är utrustade med det lilla extra. Några kilometer utanför centrum bygger HSB samtidigt populära bostäder i brf Flintstenen, Stenhagen, för under snittpriset per kvadratmeter på successionsmarknaden i Uppsala. Nu väntar köparna ivrigt på att få flytta in.

– Vi upplever att det är en stor fördel att HSB ProjektPartner har personer på plats här i Uppsala. Eftersom volymerna växer kraftigt kan det ibland vara svårt att hitta det perfekta sättet att organisera sig. Vi behöver en organisation som är effektiv, flexibel och beredd på att snabbt ställa om samtidigt som kunderna ska vara nöjda. Det finns lite att slipa på men överlag fungerar det mycket bra och vi är jättenöjda med samarbetet med HSB ProjektPartner.

Göran Jaxéus ser markportföljen som en avgörande framgångsfaktor för framtiden. Han menar att det är viktigt att den nuvarande byggtakten inte "äter upp" hela framtidspotentialen utan att HSB Uppsala tillsammans med HSB ProjektPartner arbetar strategiskt och offensivt för att säkra nya bra lägen.

En annan framgångsfaktor handlar om kompetensutveckling. Som en del i det samarbetar HSB Uppsala regelbundet med HSB-föreningarna i Mälardalen, Dalarna, Värmland och Södra Norrland för att utbyta erfarenhet och kunskande.



Det som förenar oss och hela HSB är bredden

– Vi bygger för alla och HSBs långsiktighet i hela kedjan från byggande till mångårig förvaltning är ett unikt ansvarstagande som vi måste bli ännu bättre på att kommunicera.

Göran Jaxéus, VD HSB Uppsala

TRÄFFSÄKER FÖRSÄLJNING ÖKAR VOLYMER OCH LÖNSAMHET

Det finns en stor samverkan mellan HSB ProjektPartners olika mål. För att målet långsiktig lönsamhet ska nås måste alla kuggar i maskineriet samverka, från en väl avvägd markportfölj och effektiv produktionsprocess till förstklassig marknadsföring och försäljning.

Uthållig lönsamhet

Målet för lönsamheten mäts i årlig avkastning på eget kapital och är satt till 9 procent. År 2014 blev utfallet 8,8 procent (17,1). Den stora skillnaden mellan de två senaste åren beror på att huvudkontorsfastigheten på Fleminggatan såldes under 2013 vilket gav en stor engångspåverkan på resultatet.

Nytt säljstödssystem

I HSB ProjektPartners erbjudande till de regionala HSB-föreningarna ingår expertkunnskap och stöd kring allt som har med nyproduktion att göra, från juridik, markköp och produktionsledning till marknadsföring och försäljning. HSB har tillsammans med andra delar av HSB-organisationen utvecklat en rad gemensamma metoder och plattformar som fungerar på olika platser och för olika förutsättningar. I takt med att samverkan har ökat har också volymerna tagit fart.

Louise Almqvist är försäljningsansvarig för region Nord på HSB ProjektPartner och ansvarar även för förvaltningen av HSBs nya säljstödssystem som sätts under 2014. Med det kan bostäder annonseras på HSBs nylanserade webbsida Hittabostad.hsb.se, Hemnet och andra digitala kanaler samtidigt som det också är ett avtalssystem med mallar, ett verktyg för inredare och mäklare samt ett utmärkt analysinstrument. Och mycket annat.

– Hela säljprocessen ryms i systemet. Nu slipper vi en del dubbelarbete och kan fokusera på att använda och sprida rätt information på ett bra sätt. Här finns allt från signaler om var och för vem vi ska bygga till hanteringen av kundernas inredningsval när köpet väl är gjort. Jag tror att en nyckel till långsiktig lönsamhet är att göra så många rätt som möjligt vid den tidiga analysen och de första planerna. Nu har vi rätt förutsättningar.

NYTT VÄGVAL I SÖDERTÄLJE GAV TILLVÄXT

Södertälje är en expansiv ort där många invånare har utländsk bakgrund. Även om staden ligger nära Stockholm är det en marknad med delvis andra förutsättningar kring kundönskemål och information. Det talas 80 olika språk och det är till exempel inte självklart att alla känner till hur den i internationella sammanhang konstiga modellen med svenska bostadsrättsföreningar fungerar.

HSB Södertälje är en förhållandevis liten regionförening utan en stor stab med egna resurser. Efter att i många år ha fört en tynande nybyggnadsverksamhet blomrade föreningen upp under 2014. Bo Tjörnå tillträdde som VD 2010 och efter att ha lärt känna marknaden och förutsättningarna var det dags för förändring.

– HSB Södertälje hade inte slutfört något projekt sedan 2006 och ingen kunde riktigt förklara varför inte mark-

LOUSIE ALMQVISTS TIPS TILL LYCKAD FÖRSÄLJNING

- Kraftsamla kring HSBs fyra stora årliga visningshelger och dra nytta av energin och den gemensamma marknadsföringen. Det är bra tillfällen för att sprida goda exempel i organisationen och hämta information från andra.
- Stötta mäklarna som jobbar med att sälja HSBs objekt. Nätverka med dem, utbildad dem kring HSBs varumärke och ge dem adekvata och trovärdiga försäljningsargument.
- Se till att ha högt tryck i försäljningen redan från start. Det gäller att synas i god tid inför säljstarten. Kommunicera personligt, tydligt och lagom ofta med intressenterna. Var tillgänglig.
- Ta NKI (Nöjd Kund-Index) på största allvar. Var lyhörd för kundernas önskemål och använd deras feedback för att bli ännu vassare.



Louise Almqvist, försäljningsansvarig för region Nord på HSB ProjektPartner.



Brf Skogsglädan i Södertälje. Med inflyttning i början av 2016 blir Brf Skogsglädan HSBs första färdiga nybyggnadsprojekt på tio år i Södertälje. Husen får ett fint läge på en sluttning i utkanten av Bårstaberget med gångavstånd till Södertälje centrum livliga stadsliv. Alldeles intill ligger några av den gamla villastadens klassiska trävillor.

naden fungerade. Vi behövde tänka nytt, hitta ny energi. Under 2014 valde vi att börja arbeta med HSB ProjektPartner. De visade direkt stort engagemang och vilja och sa ”såklart det går att bygga i Södertälje”. Och det gick!

Engagemang och lokal kännedom

Det var framför allt projektet Sofieberg som gått i stå. Läget var bra men det behövdes nya tag. Med omarbetade ritningar och ny entreprenör kom energin tillbaka. Under september 2014 presenterades projektet för södertäljeborna under nya namnet Skogsglädan. En vecka senare hade hälften av lägenheterna sålts och vid nyår var projektet helt slutsålt.

– Det var fantastiskt att se förändringen. Jag tror jättemycket på Södertälje. Här finns arbetstillfällena och närhet till Stockholm. Nu siktar vi på att genomföra ett nybyggnadsprojekt om året. Samarbetet med HSB ProjektPartner har varit förlösande och mycket bra. Även om de har många resurser i Stockholm är de också lokalt förankrade här. Till exempel har de en projektledare som jobbar i Södertälje och som är en i vårt gäng här.

Förändringen har också fått Bo Tjörnå att omvärdera sättet hela HSB organiserar sig på. Han tror att det behövs mer nytänkande.



Människors behov och drivkrafter förändras

– Om HSB ska vara relevant för framtiden måste vi tänka nytt. Ett exempel är nybyggnationen. Om vi tappar där kommer vi även att förlora marknadsandelar i förvaltningsaffären. Jag tror att en nyckel för att lyckas är att fortsätta samordna HSBs nyproduktionsresurser mellan det lokala och nationella planet. Vi behöver samla kraft och kompetens för att kunna bygga på rätt sätt på rätt ställe.

Bo Tjörnå, VD HSB Södertälje

FRÅN NASA TILL NÖJDA KUNDER

Att vara ledande inom utveckling är ett mål för HSB ProjektPartner. Alla länkar i kedjan från effektiv nyproduktion till långsiktig förvaltning måste hänga ihop för att HSB ska kunna erbjuda det goda boendet och få nöjda kunder även i framtiden. Frågor om energieffektivitet, trivsel, gemensamhetsytor, säkerhet, transportmöjligheter, bemötande och service hanteras i förbättrings- och utvecklingsarbetet.

Ny enhet för affärsutveckling

HSB ProjektPartner vässar utvecklingskapaciteten ytterligare och i mars 2015 lanserades en ny enhet för affärsutveckling. I den samlas kompetenser inom nya huskoncept, hållbarhet, IT och forskningsprojektet HSB Living Lab.

Framgångsrikt NKI-arbete i Göteborg

HSB Göteborg har integrerat NKI-arbetet i hela kedjan från byggstart till inflyttning. Synsättet är att ju fler som samver-

kar mot samma mål desto bättre resultat. Camilla Wahlgren arbetar som inflyttningsansvarig och berättar mer:

– Helheten måste fungera. Det gäller att höja statusen för frågan, hela tiden ha kunden i fokus och påminna om hur viktig inflyttningsprocessen är. Vi har de två senaste åren jobbat mycket med inflyttningsprocessen för att underlätta för våra kunder tiden före, under och efter inflyttningen. Vi vill ge kunden en så bra och smidig inflyttning som möjligt. Vi har ett tidigt uppstarts-möte kring inflyttningsprocessen i varje projekt där projektteamet, entreprenören och våra samarbetspartner deltar. Det är viktigt att alla har samma mål. Under processen har vi sedan återkommande uppföljningsmöten för att säkerställa att alla är "med på banan".



Camilla Wahlgren, Inflyttningsansvarig på HSB Göteborg.

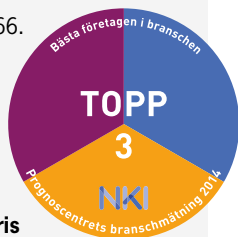
FAKTA OM NKI

HSB ProjektPartner använder undersökningsmetoden NKI för sitt kontinuerliga förbättringsarbete.

NKI står för Nöjd Kund Index, en skala för kundnöjdhet. Alla som köpt ny lägenhet svarar på frågor. Viktiga faktorer är HSBs pålitlighet, bostadens kvalitet och den personliga servicen. HSB använder samma index som branschen i övrigt. Mätningen görs av ett oberoende mätinstitut.

- En till två månader efter inflyttning gör HSB en NKI-undersökning som handlar om processen kring bostadsköpet och inflyttningen.
- Branschsnittet vid inflyttningsmätningen låg under 2014 på 73 på den hundragediga indexskalan. Utfall på 75-85 anses som mycket bra.
- HSB ProjektPartner hade som mål för 2014 att nå 74 i riksgenomsnitt vid inflyttningsmätningen. Utfallet blev 76. 7 av 10 projekt ligger över branschsnittet. Målet för 2015 är 77.
- 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 2014 nådde HSB ProjektPartner 66. Målet var 68 och branschsnittet var 68. Målet för 2015 är 68.

NKI 76
MÅL 2015 – 77



HSB ProjektPartner, och de regionala HSB-föreningarna, tilldelades andra pris bland Sveriges bostadsutvecklare för 2014.

– Vi inom HSB är mycket stolta och glada över detta pris. Resultatet är ett kvitto på vårt gedigna arbete med NKI. HSB förenar vår samlade nationella kompetens med vår lokala närvaro runt om i hela landet. Det är en oslagbar kombination, säger Matias Lindberg, vd på HSB ProjektPartner.

Allt för kunden

Redan när stommen är rest sker en visning och bostadsköparna får se sin lägenhet för första gången. Lägenheterna besiktigas sedan flera gånger och får även en extra översyn innan kunden sätter nyckeln i låset. Camilla Wahlgren fortsätter:

– I samband med inflyttningen och tiden efter sätter vi in extra resurser vid felanmälan så att de nyinflyttade ska få så snabb hjälp som möjligt. På inflyttningsdagen rullar vi handgripligen ut röda mattan. Alla blir mötta av blommor i lägenheterna som vi också rustar med diskmedel, diskborste, toapapper, tvålar, handdukar, kolsyrat vatten och galgar i hallen. Vi från HSB är givetvis på plats och visar gemensamhetsutrymmen, parkeringsplatser och svarar på alla tänkbara frågor. De som flyttar in ska verkligen känna sig välkomna.

Det nya arbetssättet är mycket uppskattat. Det har bland annat märkts vid de uppföljningssamtal som de inflyttningsansvariga gör ett par veckor efter att de boende flyttat in. Efter ett par månader genomförs den första NKI-mätningen som också används för att fånga upp förbättringsbehov. Sammantaget skapar arbetet från det första uppstarts-mötet till den intensiva perioden kring inflyttningen både trygghet och inflytande för de som investerat i en ny HSB-lägenhet.



HSB Living Lab består av tre boplan och en stor gemensamhetsyta i markplan. I huset ska nya material och tekniker testas samtidigt som beteendet hos de boende kommer att mätas. Till exempel ska de boende kunna påverkas intuitivt i sin energiförbrukning om till exempel en lampa ändrar sken efter en tid eller om kakelplattor skiftar färg efter lång tid i duschen. Dessutom ska de olika gemensamhets- och trivselutrymmen undersökas och omprövas. Att det ska vara roligt att bo i HSB Living Lab är ett självklart mål och förhoppningsvis ska det bli lika roligt att bo i framtidens HSB-hus.

HSB Living Lab – nytänkande och trivsel i framtidens boende

Vem vet, i framtiden kanske ingen intresserar sig för hur många rum eller kvadratmeter golyta deras hem har. Tänk om allt istället handlar om hur väl rummen är använd och därmed hur många kubikmeter bostaden består av?

Ett av HSB ProjektPartners mer spektakulära och mest uppmärksammade utvecklingsprojekt är HSB Living Lab. Det är ett samarbete mellan HSB, Chalmers Tekniska Högskola, Johanneberg Science Park samt ett antal företag som har rollen som samarbetspartner.

– I början av 2016 flyttar det in 30-35 personer i vårt nya forskningsprojekt, säger Sanna Edling som är hållbarhetsansvarig på HSB ProjektPartner och även projektledare för HSB Living Lab. Det blir studenter, gästforskare och doktorander från Göteborgs olika universitet som kommer att bo här. Det är världsunikt att så många personer faktiskt bor i ett forskningsprojekt.

HSB Living Lab ska fungera som en katalysator och en arena för att pröva nya tankar, metoder, material och social interaktion. Sju fokusområden står i centrum: arkitektur &

flyttbarhet, minimerad resursanvändning, mötesplatsen & tvättstugan, material & teknik, tillgänglighet, nyproduktionsprocessen och framtidens bostadsrättsförening.

– Det är fantastiskt när så många kompetenta personer inom vitt skilda områden börjar tänka innovativt tillsammans. Alla blir utmanade att bryta sina invanda tankemönster och lära sig av varandra.

NASA, som bland annat intresserar sig för hygien- och resurshantering i rymden, är också en aktiv part i forskningsprojektet. Ett samarbete som öppnar ännu fler och spännande perspektiv. För precis som i en rymdkapsel är det viktigt att gränssnitten mellan teknik och mänskliga behov fungerar bra i ett hus. Det är ju de boendes upplevelser som är i fokus för HSB Living Lab.



Sanna Edling, projektledare för HSB Living Lab.

Brf Alfa i Göteborg

NKI 84

Branschsnitt – 73

Alfa i Göteborg – en NKI-succé

Helhetstänk kring kvalitet lönar sig. Bostadsrättsföreningen Alfa ligger centralt i Göteborg, granne med Chalmers och ett stenkast från Avenyn. När den första NKI-mätningen genomfördes ett par månader efter inflyttning var NKI-siffran 84, att jämföra med branschsnittet på 73.

Brf Alfa fick en delad 5:e plats av 2014 års bästa projekt i branschen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501–4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 20:e verksamhetsår, 2014.

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
Försäkringsrörelse	Försäkring	HSB Försäkrings AB	100

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Marknaden

Under 2014 var den sammanlagda tillväxten stark för HSB ProjektPartner och de 20 HSB-föreningar företaget samarbetar med. Antalet byggstarter ökade. En allt starkare balansräkning, moderna arbetsprocesser och högt kvalificerad personal öppnar för ytterligare tillväxt och stigande lönsamhet.

För att stärka HSBs marknadsposition i Stockholm har ägarna till HSB Bostad AB tillskjutit eget kapital med 300 mkr till det bolaget, varav HSB ProjektPartners andel uppgår till 123 mkr. HSB ProjektPartner har utöver det även förvärvat aktier i HSB Bostad till ett värde om 13 mkr från HSB Södertälje Ek För.

Försäljning

Den goda försäljningen av lägenheter har fortsatt under 2014. HSB ProjektPartner sålde under året sammanlagt 1 135 (662) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2014 fanns hos HSB ProjektPartner 6 (93) oplacerade färdigställda lägenheter och 201 (338) osålda lägenheter i den pågående produktionen, totalt 207 (431).

Produktionsstarter

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar byggnationen av 959 (697) lägenheter. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 502 (438) lägenheter. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 319 (110) lägenheter kan det sammanlagda antalet lägenheter 2014 summeras till 1 780 (1 245). Av dessa avser 1 540 (1 223) eller 87 procent bostadsrätter i flerbostadshus, 28 (22) äganderätter och 212 (0) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 82 (91) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 93 (91) procent av bostadsrättsproduktionen.

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade 2014 med 11 procent till 44 500 (39 500) kr/m².

Nettoomsättning och resultat

Koncernen

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 204,1 (980,1) mkr och resultat efter skatt uppgick till 105,1 (189,0) mkr. Den ökade nettoomsättningen kan främst förklaras av ökade antal produktionsstarter.

Resultatet från pågående och under året avslutade projekt har ökat och uppgår till 59,7 (39,7) mkr. Under 2014 har ett sammantaget belopp om 9,9 (9,1) mkr avsatts för befarade projektförluster.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 60,5 (53,3) mkr och resultat efter skatt uppgick till -25,5 (154,3) mkr.

Finansiell ställning

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2014 till 273,3 (218,1) mkr. Koncernens bekräftade kreditfaciliteter och rörelsekrediter uppgick till 722,5 mkr varav 75,2 var utnyttjat. De räntebärande tillgångarna uppgick till 403,7 (350,9) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 380,7 (435,5) mkr. Minskning av räntebärande nettoskuld kan främst förklaras av lägre extern upplåning och förbättrad process kring cash management. Soliditeten uppgick till 57,0 (57,0) procent.

Bolaget har genom nyemission och förvärv av aktier investerat 186,9 mkr i HSB Bostad AB varav 136,0 mkr har påverkat kassaflödet.

HSB Bospar

Under året lanserade HSB det nya bosparandet. De främsta skillnaderna mot tidigare är att bospararna nu kan välja bland flera olika placeringsalternativ, bland annat två etiska aktiefonder, samt att ett enda bosparande kan ge förtur till både en ny bostadsrätt och till en av HSBs hyresrätter runt om i landet. Bosparverksamheten styrs av ett finansråd som ansvarar för att besluta om räntan på bosparkontot samt kontroll och finansiell utveckling av HSB Bospar. Under 2014 ökade

det sammanlagda bosparandet med 116,5 mkr till 2 893,5 mkr varav saldot på bosparkontot ökade med 85,5 mkr till 2 548,4 mkr. Antalet bosparare ökade med 1 316 personer och uppgick per 31 december 2014 till 97 330.

HSB Försäkring AB

De försäkringar som försäkringsbolaget förmedlat till HSBs medlemmar har överlåtits till HSB Riksförbund ekonomisk förening och till HSB ProjektPartner AB under 2014. I bolaget finns endast befintlig stock av byggfelsförsäkringar kvar, vilka kommer att överlätas under 2015.

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 ska 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 ska 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 nio sammanträden varav ett konstituerande. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom affärsläge, budget, årsbokslut och delårsrapporter. Därutöver behandlades övergripande frågor rörande investeringar, långsiktiga strategier samt struktur- och organisationsförändringar. Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning och utfärdat skriftliga instruktioner avseende verkställande direktörens arbetsuppgifter.

Miljö

HSB ProjektPartner AB och dess dotterbolag bedriver ingen verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt 9 kap. 6§ miljöbalken. HSB ProjektPartner är certifierad enligt den internationella miljöstandard ISO 14001 sedan 2011.

Utsikter 2015

Antalet byggstarter förväntas öka jämfört med 2014 vilket kommer att påverka koncernens nettoomsättning och resultat positivt. Resultatet före skatt bedöms till 110 mkr.

Under 2015 kommer ett nytt koncept att utvecklas kallat HSB Bas. Det avser modulära hus som kan anpassas efter lokala förutsättningar och fokus ligger på att attrahera bosparare och medlemmar med genomsnittsinkomster. Tanken med HSB Bas är en ökad standardisering i flera delar av byggprocessen vilket i sin tur leder till sänkta byggkostnader.

Ytterligare en satsning är att bygga fler hyresrätter för att stärka HSBs position på hyresmarknaden.

HÄNDELSER EFTER ÅRSSKIFTET

Koncernen HSB ProjektPartner har genomfört en omorganisation i syfte att erhålla en effektivare styrning, förbättra lönsamheten och öka fokuseringen på affärsutveckling.

Koncernen har även förvärvat en fastighet innehållande ca 200 byggrätter i Gävle.

Fem år i sammandrag – Affärsområdenas utveckling

Under 2010 skedde en återhämtning av tidigare års finanskris som påverkat bostadsefterfrågan och bostadsbyggnad negativt, 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 såldes under 2013 den helägda fastigheten Smultronet 6 i Stockholm, som rymmer de verksamheter inom HSB som har sitt kontor i Stockholm. Resultatet av försäljningen uppgick 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 2010 till 2014.

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 i HSB Finans HB och därmed finns inga väsentliga skillnader i nyckeltal för 2014.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Koncernen	2010	2011	2012	2013 ⁵⁾	2014
Nettoomsättning, mkr	782,9	1 325,5	1 239,9	980,1	1 204,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	81,9	105,7	37,6	198,0	100,2
Balansomslutning, mkr	4 060	4 376,4	2 280,5	2 026,3	2 145,2
Eget kapital, mkr	917,8	992,0	992,3	1 154,2	1 223,1
Räntebärande nettoskuld, mkr	155,7	262,4	510,0	84,5	-23,0
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	2,9	2,9	0,9	0,4	0,3
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,2	0,3	0,5	0,1	0,0
Soliditet (synlig), %	22,6	22,7	43,5	57,0	57,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,4	2,9	1,9	9,8	5,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	2,7	2,7	2,2	12,3	6,6
Räntabilitet på eget kapital, %	9,0	10,7	3,2	17,6	8,8
Medelantal anställda	49	43	46	42	48

Koncernen exkl. HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 889,6	2 065,7	2 256,0	2 018,7	2 145,2
Räntebärande nettoskuld, mkr	289,4	437,1	514,3	151,6	-23,0
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,3	0,5	0,5	0,1	0,0
Soliditet (synlig), %	48,3	46,9	43,0	57,6	57,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,9	3,9	1,9	10,1	5,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	6,6	5,2	2,6	13,4	6,6
Räntabilitet på eget kapital, %	8,7	8,4	0,9	17,3	8,8
Medelantal anställda	49	43	46	42	48

Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr

Produktion ¹⁾	700,4	1 208,4	1 167,7	957,8	1 183,6
Inköp	20,2	30,9	23,5	-	-
Fastigheter ²⁾	33,7	34,2	-	-	-
Finans	8,6	30,5	27,8	17,8	12,9
Försäkring	20,3	21,9	20,7	7,7	2,1
Koncerngemensamt och eliminerings ⁴⁾	-0,3	-0,4	0,2	-3,3	5,5
Totalt	782,9	1 325,5	1 239,9	980,1	1 204,1

Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion ¹⁾	78,7	69,3	23,8	194,6	107,8
Inköp	0,1	1,5	0,0	-	-
Fastigheter ²⁾	8,7	7,7	-	-	-
Finans ³⁾	11,3	25,9	20,8	30,9	17,3
Försäkring	-9,4	5,5	-15,8	4,7	3,2
Koncerngemensamt och eliminerings ⁴⁾	-7,5	-4,2	8,8	-32,2	-28,1
Totalt	81,9	105,7	37,6	198,0	100,2

¹⁾ Försäljning mark har påverkat resultatet 2010 med 2,7 mkr 2012 med 6,2 mkr, 2013 med 163,5 och 2014 med -1,6 mkr. Åtgärder inom färdigställda projekt reserverades 2010 med 5 mkr. Reserveringar och återförda reserveringar för befarade projektförluster har påverkat resultatet 2010 med -4,6 mkr, 2011 med 27,4 mkr, 2012 med 8,1 mkr, 2013 med 9,1 mkr och 2014 med 9,7 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 2010 med 9,8 mkr, 2011 med 7,0 mkr, 2012 med 3,2 mkr, 2013 med 21,3 mkr och 2014 med 11,3 mkr.

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

⁵⁾ Jämförelsesiffror för 2013 har omräknats på grund av ändrade redovisningsprinciper. Se även not 35.

Definitioner finns på sidan 43.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	154 663 615
Redovisat årsresultat, kronor	-25 522 823
Summa, kronor	129 140 792

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 390/aktie	49 842 390
och i aktieserie A2–A48, kronor	4 059 416
i ny räkning överföres, kronor	75 238 986
Summa, kronor	129 140 792

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 29 maj 2015 får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Verksamheter som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i bolagets branschområden eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Beträffande väsentliga händelser hänvisas till vad som framgår av förvaltningsberättelsen, härutöver har inte några händelser inträffat som påverkar bolagets förmåga att lämna utdelning. Bolagets konjunkturberoende avviker inte från vad som i övrigt förekommer inom branschområdena.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Bolagets och koncernens ekonomiska situation framgår av denna 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 53 901 806 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 11,5 procent av bolagets egna kapital och 4,4 procent av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 70 (67) 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 styrelsemöte i december 2014.

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

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

Utdelningsförslagets försvarlighet

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

Stockholm den 18 mars 2015

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 19 mars 2015

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	3, 4	1 204 084	980 061	60 543	53 355
Kostnader för produktion och förvaltning	3, 4	-1 171 494	-969 330	-80 062	-79 255
Bruttoresultat		32 590	10 731	-19 519	-25 900
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 6, 7	-12 998	-13 799	-	-
Övriga rörelseintäkter	8	11 296	21 799	-	-
Andelar i intresseföretags resultat		64 418	36 548	-	-
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	9	-	136 998	-	-
Rörelseresultat	10	95 306	192 277	-19 519	-25 900
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	-	-11 004	130 136
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	-2	-
Ränteintäkter		20 593	19 811	442	230
Ränteintäkter koncernföretag		-	-	3 647	11 297
Räntekostnader		-15 734	-14 083	-5 486	-6 542
Räntekostnader koncernföretag		-	-	-3	-2 677
Resultat efter finansiella poster		100 165	198 005	-31 925	106 544
Bokslutsdispositioner	12	-	-	2 362	54 768
Aktuell skatt	13	-1 479	-130	-	-
Uppskjuten skatt	13	6 438	-8 891	4 040	-6 999
ÅRETS RESULTAT		105 124	188 984	-25 523	154 313

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Bruttoresultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 224 mkr. Den största bidragande orsaken till intäktsökningen var fler antal produktionsstarter.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet i koncernen uppgick till 95 mkr jämfört med 192 mkr föregående år. Resultat av försäljningen av Fastigheten Smultronet 6 (HSBs huvudkontor) bidrog med 137 mkr föregående år. Rörelseresultatet påverkades dock positivt under 2014 genom en ökning med 28 mkr från andelar i intresseföretag.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 100 mkr jämfört med 198 mkr föregående år. Finansnettot uppgick till 4,9 mkr att jämföra med 5,7 mkr föregående år. Räntekostnader i finansnettot har ökat något på grund av lägre aktiverade räntekostnader i projekten. Totalt sätt har dock räntekostnaderna minskat som en följd av att räntebärande skulder minskat från 436 mkr till 381 mkr.

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014	2013	2014	2013
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	14				
Byggnader och mark		2 618	2 831	–	–
Förbättringsutgift på annans fastighet		8 071	–	–	–
Pågående arbete på annans fastighet		–	8 173	–	–
Inventarier och installationer		–	78	–	78
		10 689	11 082	–	78
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	–	–	206 140	217 126
Andelar i intresseföretag	16	471 322	284 413	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	19	19	19	19
Andra långfristiga fordringar	18	15 027	18 537	–	–
Uppskjuten skattefordran	26	15 127	8 844	19 929	15 889
		501 495	311 813	226 088	233 034
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	19	588 983	615 290	–	–
Projektfastigheter	20	55 925	68 507	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar	21	23 686	110 784	–	–
Pågående arbeten	22	18 951	–	–	–
		687 545	794 581	–	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		162 247	30 060	1 474	914
Skattefordringar		–	127	2 267	1 099
Fordringar hos koncernföretag		–	–	340 878	441 314
Fordringar hos intresseföretag		49 674	43 029	–	–
Upparbetad ej fakturerad intäkt	23	292 521	481 116	–	–
Övriga fordringar		142 269	89 561	849	3 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	18 602	13 169	5 620	1 576
		665 313	657 062	351 088	448 655
Övriga kortfristiga placeringar		6 831	33 659	–	–
Kassa och bank		273 297	218 079	95 485	115 874
SUMMA TILLGÅNGAR		2 145 170	2 026 276	672 661	797 641

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2014	2013	2014	2013
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital moderbolaget	25				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital				12 785	12 785
Reservfond				328 607	328 607
				341 392	341 392
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat				154 664	36 651
Årets resultat				-25 523	154 313
				129 141	190 964
Summa eget kapital moderbolaget				470 533	532 356
Eget kapital koncernen	25				
Aktiekapital		12 785	12 785		
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 210 280	1 141 457		
Summa eget kapital koncernen		1 223 065	1 154 242		
Avsättningar					
Avsättningar för skatter		-	66	-	-
Övriga avsättningar	27	96 643	79 705	35 700	35 700
		96 643	79 771	35 700	35 700
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	73 000	183 415	-	-
Förlagslån	28, 29	47 500	47 500	47 500	47 500
		120 500	230 915	47 500	47 500
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	185 071	183 271	40 000	40 000
Checkräkningskredit	28	75 158	21 289	-	-
Leverantörsskulder		146 381	78 370	11 302	8 339
Skulder till koncernföretag		-	-	56 865	122 539
Skatteskulder		1 382	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		101 187	117 977	1 165	1 599
Fakturerad ej upparbetad intäkt	30	80 984	4 952	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	114 799	155 489	9 596	9 608
		704 962	561 348	118 928	182 085
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 145 170	2 026 276	672 661	797 641
Ställda säkerheter	32	477 517	693 252	192 140	172 013
Ansvarsförbindelser	33	2 017 484	1 493 796	396 293	741 339

Kommentarer till koncernens balansräkning

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgår till 11 mkr vilket är i nivå med föregående år och förändringen förklaras av avskrivningar enligt plan. De finansiella anläggningstillgångarna har ökat med 189 mkr till 501 mkr och den största enskilda posten avser investeringar om 136 mkr i HSB Bostad AB.

Omsättningstillgångar

Varulager har minskat under året från 795 mkr till 688 mkr. Den största anledningen till minskningen är att lager av bostadsrätter har minskat med 87 mkr. Även lager av exploateringsfastigheter har minskat med 26 mkr som en följd av lägre netto av anskaffningar och avyttringar jämfört med föregående år.

Avsättningar

Övriga avsättningar har ökat med 17 mkr. Detta är ett netto av minskad avsättning med 20 mkr från föregående år samt reserveringar som tidigare har hänförs till upplupna kostnader men under 2014 har ansetts vara avsättning.

Lång- och kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut har minskat med 109 mkr genom att amorteringar varit möjliga. Förlagslån om 47,5 mkr är oförändrat jämfört med tidigare år.

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	100 165	198 005	-31 925	106 544
Betald inkomstskatt	-36	-35 211	-1 168	-15
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	7 675	17 309	-10 873	-
Resultat vid försäljning av fastigheter	-3 153	-136 998	131	-20
Avsättningar netto	16 938	40 191	35 700	-
Bokslutsdispositioner	-	-	2 362	54 768
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-50 246	-28 507	2	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	71 343	54 789	-5 771	161 277
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Varulager	107 036	-91 153	-	-
Rörelsefordringar	-8 378	18 812	98 735	336 554
Rörelseskulder	86 563	-15 399	-98 857	-411 258
	185 221	-87 740	-122	-74 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 564	32 951	-5 893	86 573
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	-14 475	464 636	78	19
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-122 653	40 504	21 726	50 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 128	505 140	21 804	51 006
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upplåning	-54 746	-402 230	-	-
Utdelning	-36 300	-21 706	-36 300	-21 705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 046	-423 936	-36 300	-21 705
ÅRETS KASSAFLÖDE	28 390	48 253	-20 389	115 874
Likvida medel vid årets början	251 738	203 485	115 874	-
Likvida medel vid årets slut	280 128	251 738	95 485	115 874

Tilläggsupplysningar, se Not 34.

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet förbättrades till stor del hänförligt till ökade intäkter i samband med att fler produktionsstarter skett under verksamhetsåret 2014. Förbättringen av kassaflödet från den löpande verksamheten inkluderat förändring av rörelsekapital kan till största del hänföras till att lagret för bostadsrätter minskat med 87 mkr samt att varulagret för exploateringsfastigheter netto minskat med 26 mkr.

Posten varulager har under året minskat genom försäljning av exploateringsfastighet i samband med produktionsstart om 77,1 mkr samt försäljning av ett markområde i Linköping om 13,5 mkr.

Investering i exploateringsfastigheter om 79 mkr har skett avseende mark i Kalmar och Mälardalen. Projektfastigheter i Nacka har sålts och tillfört koncernen ett kassaflöde om 6 mkr.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -137 mkr. Investering i aktier i HSB Bostad har påverkat kassaflödet från investeringsverksamheten med -136 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick -91 mkr. Av detta var -36,3 mkr utdelning till aktieägarna enligt beslut på bolagsstämman. Resterande 54,7 mkr var upplåning.

NOTER

	Sid
NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	28
NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	29
NOT 3 Affärsområdenas nettoomsättning och resultat	29
NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	30
NOT 5 Medelantal anställda	30
NOT 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	30
NOT 7 Leasing	30
NOT 8 Övriga rörelseintäkter	30
NOT 9 Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	31
NOT 10 Arvode till revisorerna	31
NOT 11 Resultat från andelar i koncernföretag	31
NOT 12 Bokslutsdispositioner	31
NOT 13 Skatt på årets resultat	31
NOT 14 Materiella anläggningstillgångar	32
NOT 15 Andelar i koncernföretag	32
NOT 16 Andelar i intresseföretag	33
NOT 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav	34
NOT 18 Andra långfristiga fordringar	34
NOT 19 Exploateringsfastigheter	34
NOT 20 Projektfastigheter	34
NOT 21 Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	34
NOT 22 Pågående arbeten	34
NOT 23 Upparbetad ej fakturerad intäkt	34
NOT 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34
NOT 25 Förändring av eget kapital	35
NOT 26 Uppskjuten skattefordran	36
NOT 27 Övriga avsättningar	36
NOT 28 Skulder till kreditinstitut och förlagslån	36
NOT 29 Förlagslån	36
NOT 30 Fakturerad ej upparbetad intäkt	36
NOT 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36
NOT 32 Ställda säkerheter	36
NOT 33 Ansvarsförbindelser	37
NOT 34 Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys	37
NOT 35 Effekter av övergång till K3	37

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges.

➔ NOT – 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för koncernen och moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Som en konsekvens av övergången till BFAR 2012:1 har en ingångsbalansräkning per 1 januari 2013 räknats fram och jämförelseåret för 2013 har räknats om som om K3 alltid tillämpats. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Effekten på berörda rader specificeras i not 35.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen

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

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

Dessa har tillförts koncernens bundna reserver. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

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

Intäkter

Entreprenadavtal

För projektintäkter vid entreprenader tillämpas successiv vinstavräkning i koncernen.

Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkter och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till beräknade nedlagda projektkostnader vid färdigställandet.

Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat påverkar periodens resultat fullt ut. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Skillnaden mellan upparbetade projektintäkter och ännu ej fakturerat belopp redovisas som tillgång enligt metoden för successiv vinstavräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetade projektintäkter som skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Förbättringsutgifter avseende ny-, till- och ombyggnad på annans fastighet som har bedömts medföra framtida ekonomiska fördelar har aktiverats.

Avskrivningar beräknas utifrån anskaffningsvärde genom tillämpning av linjär avskrivning över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod. Mark klassificerad som materiell anläggningstillgång skrivs inte av.

Följande nyttjandeperioder används vid avskrivningar:

- Markanläggningar 20 år
- Inventarier och installationer 5 år
- Förbättringsutgifter på annans fastighet 10 år

Exploateringsfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionen. Ränta inräknas ej i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter.

Projektfastigheter

Koncernens innehav av projektfastigheter 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 del av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion för egen förvaltning tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter.

Leasing

I redovisningsstandarden görs åtskillnad mellan finansiell och operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal karakteriseras av att de ekonomiska fördelar och risker, som förknippas med ägande av tillgången, i allt väsentligt har övergått på leasetagaren. Om detta inte är fallet betraktas avtalet som operationell leasing.

Finansiell leasing

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- eller kortfristig skuld. De leasade tillgångarna skrivs av under respektive nyttjandeperiod. Vid betalning avseende finansiell leasing fördelas minimileaseavgiften mellan räntekostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Operationell leasing

Vid operationella leasingavtal kostnadsförs leasingavgiften över löptiden och inget leasingobjektet redovisas i balansräkningen.

Moderbolaget

I moderbolaget redovisas alla leasingavtal som operationella leasingavtal.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Forts. not 1

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, andra långfristiga värdepappersinnehav, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Nedanstående redovisningsprinciper tillämpas konsekvent av både koncernen och moderbolaget.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

NOT 2 – Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Successiv vinstavräkning

HSB tillämpar successiv vinstavräkning, dvs utifrån en slutlägesprognos för projektets resultatutfall redovisas successivt under projektets varaktighet resultat baserat på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan storleksbestämmas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen för detta är att effektiva och samordnade system för kalkylering, prognos och intäkts/kostnadsrapportering finns i koncernen. Systemet kräver vidare en konsekvent bedömning (prognos) av projektets slutliga utfall, inklusive analys av avvikelser i förhållande till tidigare bedömningstillfälle. Bedömningen görs minst en gång per tertial. Det verkliga utfallet av projektet vid dess slut kan dock avvika, antingen positivt eller negativt, från den bedömning som tidigare gjorts.

Varulager

Varulagret i koncernen består till största del av fastigheter uppdelat i Exploaterings- och Projektfastigheter.

Årligen inför årsboks slutet görs en värdering av HSB ProjektPartners hel- eller delägda fastigheter. Värderingen grundar sig på schablonmässiga parametrar och marknadsvärdet. Värderingen utgör underlag för bedömningen av det bokförda värdet i relation till marknadsvärdet.

Garantiåtaganden och avsättningar

Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden och avsättningar för åtaganden enligt entreprenadkontrakt, som innefattar skyldighet för entreprenören att åtgärda fel och brister som upptäcks inom en viss tid efter att entreprenaden överlämnats till beställaren. Huvudprincipen är att avsättning för garantiåtaganden och åtaganden enligt entreprenadkontrakt beräknas och bedöms individuellt för varje enskilt projekt. Beräkningen är grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt. Avsättning skall ske fortlöpande under projektets gång och den beräknade sammanlagda avsättningen skall ingå i projektets förväntade slutliga kostnader.

NOT 3 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion		Finans ¹⁾		Försäkring		Övrigt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning ²⁾	1 183 607	957 848	12 876	17 827	2 101	7 656	5 500	-3 270
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 110 964	-902 438	-6 881	-7 333	-	1 687	-53 649	-61 246
Försäljnings- och administrationskostnader	-33 296	-35 472	-	-247	-1 190	-8 130	21 488	30 050
Övriga rörelseintäkter	-	499	11 296	21 300	-	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	64 418	36 643	-	-	-	-	-	-95
Resultat av fastighetsförsäljningar	-	136 998	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	103 765	194 078	17 291	31 547	911	1 213	-26 661	-34 561
Finansiella intäkter ³⁾	14 212	17 774	16	131	2 285	3 650	4 080	-1 744
Finansiella kostnader ³⁾	-10 197	-17 253	-	-747	-37	-134	-5 500	4 051
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	107 780	194 599	17 307	30 931	3 159	4 729	-28 801	-32 254
Bokslutsdisposition	13 384	-30 293	-12 503	-23 273	-3 244	-1 218	2 363	54 767
Skatt	1 083	-264	-	-	-165	110	4 041	-6 998
Årets resultat	122 247	164 042	4 804	7 658	-250	3 621	-21 677	15 515

¹⁾ HSB Finans och BoStocken AB.

²⁾ Inklusive koncernintern omsättning.

³⁾ Före eliminering av interna räntor.

➔ NOT 4 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 10 (15) procent av inköpen och 64 (80) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

➔ NOT 5 – Medelantal anställda

	2014		2013	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	47	21	41	19
Dotterbolagen	1	1	1	1
Koncernen totalt	48	22	42	20
<i>Könsfördelning inom företagsledningen</i>				
Andel kvinnor, %	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Styrelse	43	43	43	43
Ledande befattningshavare	33	29	33	29

➔ NOT 6 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	Löner och andra ersättningar	2014		2013	
		Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar
Moderbolaget	29,6	16,6	25,6	14,9	
Varav pensionskostnader ¹⁾		2,0		1,3	
Dotterbolag	0,2	0,1	1,0	2,1	
Varav pensionskostnader		0,0		1,8	
Koncernen totalt	29,8	16,7	26,6	17,0	
varav pensionskostnader		2,0		3,1	

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 662 (593) 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 700 (2 370) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3,0	26,6	2,9	22,7
Övriga bolag	0,2	–	0,9	0,1
Koncernen totalt	3,2	26,6	3,8	22,8

Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,9	1,9	1,9	1,9
Därav till styrelsens ordförande	0,7	0,7	0,7	0,7

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 1 630 tkr (1 566) exklusive 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 7 – Leasing

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	Koncernen	
	2014	2013
Inom ett år	841	1 242
Mellan ett och fem år	430	968
Senare än fem år	–	–
	1 271	2 210
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 383	1 569

➔ NOT 8 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Återförd reservering på BoStockens krediter	11 296	21 300	–	–
Resultat sålda bolag	–	499	–	–
Summa övriga rörelseintäkter	11 296	21 799	–	–

► NOT 9 – Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar

	Koncernen	
	2014	2013
Försäljning av fastigheten Smultronet 6, Stockholm	–	136 998
Summa realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	–	136 998

► NOT 10 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Ernst & Young</i>				
Revisionsuppdrag	–	723	–	723
Andra uppdrag	–	362	–	362
<i>Herrlander revision</i>				
Revisionsuppdrag	148	98	–	–
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	99	102	–	–
<i>PwC</i>				
Revisionsuppdrag	650	–	650	–
Andra uppdrag	48	–	48	–
Summa arvode till revisorerna	945	1 285	698	1 085

Från och med ordinarie bolagsstämma år 2014 är vald revisionsbyrå PricewaterhouseCoopers AB, PwC, och arvode har redovisats med bedömt arvode för utförd revision. Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranledes av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag, som främst avser rådgivning för olika verksamheter.

► NOT 11 – Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Realisationsresultat vid försäljning	–131	20
Resultatandelar från handelsbolag	–	–887
Nedskrivningar	–10 873	–
Utdelning	–	131 003
Summa	–11 004	130 136

► NOT 12 – Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Koncernbidrag	–	–	2 362	54 768
Summa bokslutsdisposition	–	–	2 362	54 768

► NOT 13 – Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	–1 479	–130	–	–
Uppskjuten skatt	6 438	–8 891	4 040	–6 999
Total skatt	4 959	–9 021	4 040	–6 999

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	100 165	198 005	–29 563	161 312
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (22 procent)	–22 036	–43 561	6 504	–35 489
Ej avdragsgilla kostnader	–739	–106	–2 464	–
Ej skattepliktiga intäkter	7 046	43 502	–	196
Ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	1 073	–	–	28 630
Ej skattepliktiga resultatandelar från handelsbolag	194	–	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–2 436	–8 856	–	–
Ej tidigare aktiverade underskottsavdrag	11 939	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–338
Redovisad effektiv skatt	–4 959	–9 021	4 040	–6 999

► NOT 14 – Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2014	2013
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 303	427 112
Inköp och omklassificering	–	–31 714
Försäljningar	–	–387 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 303	8 303
Ingående avskrivningar	–347	–68 621
Inköp och omklassificering	–	1 350
Försäljning	–	66 934
Årets avskrivningar	–213	– 10
Utgående ackumulerade avskrivningar	–560	–347
Ingående nedskrivningar	–5 125	–6 465
Omklassificering	–	2 665
Årets nedskrivning	–	–1 325
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–5 125	–5 125
Utgående planenligt restvärde	2 618	2 831

Omklassificering av byggnader och mark har skett till omsättningstillgångar då dessa inte är att betrakta som anläggningstillgångar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	78	356	78	1 150
Inköp/omklassificering	–	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–78	–278	–78	–1 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	–	78	–	78
Ingående avskrivningar	–	–259	–	–1 072
Försäljningar/utrangeringar/omklassificeringar	–	259	–	1 072
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	–	–	–
Utgående planenligt restvärde	–	78	–	78

	Koncernen	
	2014	2013
Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Omklassificering	8 173	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 173	–
Ingående avskrivningar	–	–
Årets avskrivningar	–102	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–102	–
Utgående planenligt restvärde	8 071	–

	Koncernen	
	2014	2013
Pågående arbeten på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	8 173	–
Inköp	0	8 173
Omklassificering	–8 173	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	–	8 173

► NOT 15 – Andelar i koncernföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2014	2013
						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	14 000	24 873
HSB Försäkrings AB	516401-8425	Stockholm	100	100	40 000	45 000	45 000
HSB Finans HB ¹⁾	969692-7046	Stockholm	100	100	12	–	113
HSB Boutveckling ek. för. ¹⁾	716421-7494	Stockholm	100	100	44	–	–
Summa						206 140	217 126

¹⁾ Andelsvärdena avser koncernen.

➔ **NOT 16 – Andelar i intresseföretag**

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2014	2013
						Bokfört värde	Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35,25	35,25	35 250	111 166	87 968
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	41	35	229 665	360 156	196 445
Summa koncernen						471 322	284 413
<i>Övriga Joint ventures</i>							
Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar		
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	50	50	500		
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250		
Bonliss Exploatering HB	969722-0458	Stockholm	50	50	1		
Bäckenprojekt Utveckling AB	556929-8580	Uppsala	50	50	250		
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Stockholm	50	50	250		
Finnboda industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1		
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Västerås	50	50	500		
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	500		
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	500		
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	50		
HB Källerefsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1		
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	50	50	1		
HSB Levande Lab ek för	769627-8030	Stockholm	50	50	50		
HSB Lotsen i N Bohuslän Utveckling AB	556819-5126	Stockholm	50	50	500		
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	Göteborg	50	50	25 000		
HSB Markproduktion i Göteborg AB	556866-1903	Göteborg	50	50	250		
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	Stockholm	50	50	500		
HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB	969740-8350	Skara	50	50	1		
HSB Produktion i Norr HB	969769-6442	Luleå	50	50	1		
HSB Produktion i Umeå HB	969764-7346	Umeå	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	Mölndal	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 Södertälje HB	969771-2736	Södertälje	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 Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	50	50	1		
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	50	50	50 000		
HSB Projekt i Malmö nr 1 AB	556788-3276	Stockholm	50	50	500		
HSB Projekt i Malmö nr 2 AB	556788-3284	Stockholm	50	50	500		
HSB Utveckling i Norrköping AB	556717-6655	Stockholm	50	50	500		
Klostret 1 Holding AB	556852-5157	Stockholm	50	50	250		
Klostret 2 Holding AB	556848-4363	Stockholm	50	50	250		
Klostret 3 Holding AB	556852-5165	Stockholm	50	50	250		
Klostret 4 Holding AB	556848-4389	Stockholm	50	50	250		
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Västerås	50	50	500		
Ljurarafältet Holding AB	556987-3788	Norrköping	50	50	500		
Parken i Linköping Utveckling AB	556778-7717	Stockholm	50	50	50		
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	250		
Sandstigen Holding AB	556968-9416	Umeå	50	50	500		
Skeppet Holding AB	556985-7609	Uppsala	50	50	500		
Skogstrakten Holding AB	556984-4060	Södertälje	50	50	500		
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50	50	500		
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	500		
Värmprod Utveckling AB	556758-7067	Karlstad	50	50	500		
Växa Utveckling AB	556950-2841	Växjö	50	50	500		
Åby Stallbacke Utveckling AB	556947-9107	Mölndal	50	50	500		
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Uppsala	50	50	250		

Joint ventures 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 17 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Moderbolaget/Koncernen	Antal aktier och andelar	2014 Bokfört värde	2013 Bokfört värde
Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
Summa aktier och andelar		19	19

NOT 18 – Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2014	2013
Långfristig utlåning i BoStocken AB	13 702	14 877
Långfristig utlåning i Majorna AB	1 325	3 660
Summa koncernen	15 027	18 537

NOT 19 – Exploateringsfastigheter

Koncernen	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	639 038	557 092
Anskaffning	79 130	155 078
Avyttring	-90 574	-94 361
Omklassificering	6 954	21 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	634 548	639 038
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 336	-6 005
Periodens avskrivningar	-222	-338
Avyttring	413	-
Omklassificering	-1 247	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 392	-6 336
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-17 412	-17 412
Periodens nedskrivningar	-20 761	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 173	-17 412
Utgående bokfört värde	588 983	615 290

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

NOT 20 – Projektfastigheter

Koncernen	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 999	69 309
Anskaffning	322	30 005
Avyttring	-3 580	-9 570
Omklassificering	-11 153	12 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 588	101 999
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 592	-20 344
Årets avskrivningar	-3 133	-989
Avyttring	1 887	-
Omklassificeringar	3 075	-2 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 763	-23 592
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-9 900	-2 500
Avyttring	-	2 500
Periodens nedskrivningar	-	-9 900
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 900	-9 900
Utgående bokfört värde	55 925	68 507

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

NOT 21 – Andelar i bostadsrättsföreningar

Koncernen	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 784	123 288
Anskaffning	-	72 081
Avyttring	-87 098	-84 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 686	110 784
Utgående bokfört värde	23 686	110 784

NOT 22 – Pågående arbeten

Koncernen	2014	2013
Nedlagda kostnader	19 706	-
Avgår delfakturerat	-755	-
Summa	18 951	-

NOT 23 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

Koncernen	2014	2013
Upparbetade intäkter	1 985 972	1 612 010
Fakturerat belopp	-1 693 451	-1 130 894
Summa	292 521	481 116

NOT 24 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda hyreskostnader	7 426	6 970	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	1 250	-	-
Upplupna ränteutgifter	161	2 968	-	-
Upplupna intäkter	11 015	1 981	5 620	1 576
Summa	18 602	13 169	5 620	1 576

► NOT 25 – Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	12 785	979 512	992 297
Byte av redovisningsprincip	–	–5 333	–5 333
Justerad ingående balans	12 785	974 179	986 964
Utdelning till ägarna		–21 706	–21 706
Årets resultat		188 984	188 984
Utgående eget kapital 2013-12-31	12 785	1 141 457	1 154 242

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	12 785	1 141 457	1 154 242
Utdelning		–36 301	–36 301
Årets resultat		105 124	105 424
Utgående eget kapital 2014-12-31	12 785	1 210 280	1 223 065

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	12 785	328 607	58 356	399 748
Utdelning			–21 705	–21 705
Årets resultat			154 313	154 313
Utgående eget kapital 2013-12-31	12 785	328 607	190 964	532 356

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	12 785	328 607	190 964	532 356
Utdelning			–36 300	–36 300
Årets resultat			–25 523	–25 523
Utgående eget kapital 2014-12-31	12 785	328 607	129 141	470 533

Följande ägare till HSB ProjektPartner AB finns:

Ägare, HSB-föreningen i:	Antal aktier	Antal aktier, %	Ägare, HSB-föreningen i:	Antal aktier	Andel aktier, %
Stockholm	15 527	12,15	NV Götaland	2 876	2,25
Malmö	13 751	10,76	Norra Stor-Stockholm	2 501	1,96
Skåne	9 029	7,06	Umeå	2 501	1,96
Norr	8 253	6,46	Östra	2 501	1,96
Göteborg	7 752	6,06	Dalarna	1 501	1,17
Mitt	7 504	5,87	Södertälje	1 501	1,17
Göta	7 502	5,87	Värmland	626	0,49
Möndal	6 251	4,89	Karlskoga	501	0,39
Uppsala	6 251	4,89	Filipstad	376	0,29
Östergötland	5 877	4,6	Kristinehamn	301	0,24
Gävleborg	5 001	3,91	Södermanlands län	301	0,24
Mälardalen	4 628	3,62	Arlanda	101	0,08
Sydost	4 002	3,13	Storfors	76	0,06
Södertörn	3 776	2,95	Kil	51	0,04
NV Skåne	3 751	2,93	Norra Bohuslän	26	0,02
Landskrona	3 251	2,54	Totalt	127 846	100

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

➔ NOT 26 – Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Temporära skillnader på successiv vinstavräkning	-12 466	-7 185	-	-
Uppskjuten skatt avseende avsättningar	7 854	7 854	7 854	7 854
Outnyttjade underskottsavdrag	19 739	8 175	12 075	8 035
Summa	15 127	8 844	19 929	15 889

➔ NOT 27 – Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Försäkringstekniska avsättningar	9 535	10 179	-	-
Avsättning för åtagande enligt entreprenadkontrakt	43 333	25 550	-	-
Avsättning för sparbonus	8 075	8 276	-	-
Övriga avsättning	35 700	35 700	35 700	35 700
Summa	96 643	79 705	35 700	35 700

➔ NOT 28 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2014	2013
2014	-	204 560
2015	260 229	-
2016	-	-
2017	-	-
2018	-	-
2019-	120 500	230 915
	380 729	435 475

Som långfristig skuld avses även lån som företaget avser finansiera långfristigt och som stöds av överenskommelse om refinansiering.

➔ NOT 29 – Förlagslån

Skuld till HSB Riksförbund ekonomisk förening som återbetalas 2025 enligt avtal.

➔ NOT 30 – Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen	2014	2013
Fakturerat belopp	539 982	30 758
Upparbetad intäkt	-458 998	-25 806
Summa upplupna kostnader	80 984	4 952

➔ NOT 31 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda intäkter	7 908	24	-	-
Semesterlöneskuld	5 859	5 276	5 859	5 276
Pensions- och löneåtaganden	2 968	1 287	2 968	1 287
Upplupna räntor	1 080	1 443	48	73
Upplupna entreprenadkostnader	51 167	72 527	-	-
Övriga upplupna kostnader	45 817	74 932	721	2 972
Summa upplupna kostnader	114 799	155 489	9 596	9 608

➔ NOT 32 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ställda säkerheter för reversskulder är:				
Aktier	192 140	570 059	192 140	172 013
Fastighetsinteckningar	285 377	123 193	-	-
Summa egna skulder och avsättningar	477 517	693 252	192 140	172 013

► NOT 33 – Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Övriga borgensförbindelser	1 694 429	1 134 224	395 778	740 837
Regressansvar handelsbolag	322 540	359 043	–	–
Övriga ansvarsförbindelser	515	529	515	502
Summa ansvarsförbindelser	2 017 484	1 493 796	396 293	741 339

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 34 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	23 561	18 712	4 089	11 527
Erlagd ränta	-16 097	-12 508	-5 489	-9 219
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	273 297	218 079	95 485	115 874
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	6 831	33 659	–	–
Summa likvida medel	280 128	251 738	95 485	115 874
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit	259 842	313 711	300 000	300 000
Disponibla likvida medel	539 970	565 449	395 485	415 874

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

► NOT 35 – Effekter av övergång till K3

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar koncernen:

- De poster som ingår i eget kapital delas inte längre in i bundet och fritt kapital, utan i posterna *Aktiekapital*, *Övrigt tillskjutet kapital* och *Annat eget kapital* inklusive årets resultat.
- Uppskjuten skatt har beräknats på avdragsgilla och skattepliktiga temporära skillnader.

	Utgående balans 2013 enligt tidigare redovisningsprinciper	Justeringar som gjorts i ingångsbalansräkningen 2013	Effekter under 2013 avser poster som justerats i ingångsbalansen	Utgående balans 2013 enligt K3-reglerna
Balansräkning				
Uppskjutna skattefordringar (Not 25)	16 029	-5 333	-1 852	8 844
Bundna reserver (Not 24)	612 776	-612 776	0	0
Eget kapital (Not 24)	1 161 427	-5 333	-1 852	1 154 242
		Resultatposter 2013 enligt tidigare principer	Effekter av K3 2013	Resultatposter 2013 enligt K3-reglerna
Resultaträkning				
Uppskjuten skatt		-7 039	-1 852	-8 891
Årets resultat		190 836	-1 852	188 984

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 år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 19-37.

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 HSB ProjektPartner AB:s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 mars 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 år 2014.

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 beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19 mars 2015
PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
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 direk-

törens 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 2014 till 57,0 (57,0) 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.

Avvikelser från kodens punkter

Följande avvikelser från koden har gjorts:

3.5.3 Någon specifik internkontrollrapport har inte styrelsebehandlats utan frågeställningarna har behandlats i samband med styrelsens arbetsordning, attestordning, tertialuppföljning samt föreningsstyrningsrapporten i sin helhet.

5.1.2 Revisor har fått tillgång till, men inte översiktligt granskat, delårsrapporten 2014 då detta inte längre är ett lagkrav.

5.1.5 Redovisning av hur 80 procent av avistamedlen inom fem bankdagar kan betalas tillbaka har ej skett då inga inlånade avistamedel förekommer.

STYRELSE



Lars Göran Andersson



Michael Carlsson



Maria Engholm



Maritha Jonasson



Jesper Josbrant



Eva Karlsson



Anders Lago



Peter Lindgren

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.

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/Koncernchef 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, LF Bank.

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. VD HSB Affärsstöd AB fr o m 1 januari 2015.

Huvudsaklig utbildning: Systemvetenskap.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom telecom.

Övriga uppdrag: Gemensam IT, HSB Tjänsteutveckling AB, Filosofiska Fakultetsnämnden Luleå Tekniska Universitet, styrelseledamot Brandskyddsföreningen Norrbotten samt Ordförande Sparbanksstiftelsen Norrbotten.

Eva Karlsson

Född 1966.

Invald i styrelsen 2011.

Försäljningschef Syd, Svensk Fastighetsförmedling AB.

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom företags ekonomi, 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.

Förbundsordförande, ordförande HSB ProjektPartner.

Huvudsaklig utbildning: Universitetsstudier i statsvetenskap, nationalekonomi och statistik.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kommunstyrelseordförande i Södertälje.

Övriga uppdrag: Ordförande i SYVAB, ledamot i styrelsen för Folksam Sak, We Effect, Stockholms stadsmission, Berättarministeriet och Tom Tits Experiment.

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, Intressentföreningen Kvalitetsutveckling (SIQ).

Sebastian Lindroth

Född 1983.

Invald i styrelsen 2013.

Vice Ordf. HSB Sydost Tingsnotarie Växjö Tingsrätt.

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Lunds Universitet, Kandidatexamen i företagsekonomi, Linnéuniversitetet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroll inom detaljhandeln.

Övriga uppdrag: Ordförande i HSB brf Nybygget i Växjö.



Sebastian Lindroth



Birgitta Lönegård



Lena Rönnberg



Jane Svensk



Anders Svensson



Jonte Söderström



Pernilla Bonde



Matias Lindberg

ORDINARIE LEDAMÖTER

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, förtroendevald
revisor i KF, Konsumentföreningen Stockholm, leda-
mot Kombilotteriet och ledamot Hammarby Bandy.

Lena Rönnberg

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

Jane Svensk

Född 1960.
Invald i styrelsen 2011.
Inköpare kategoriänsvarig, inköpsavdelningen
HSB Riksförbund. 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,
företags ekonomi och förvaltning.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Chefsroller inom HSB.
Övriga uppdrag: HSB Omsorg, HSB Bostad,
SHG, Fastigo.

Jonte Söderström

Född 1965.
Invald i styrelsen 2007.
Ombudsman Svenska Byggnadsarbetarförbundet.
Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom ekonomi,
ledarskap, arbetsmiljö-/rätt och kommunikation.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ombudsman.
Övriga uppdrag: HSB Södertörn,
HSB Brf Daggkåpan.

Ordinarie ledamöter

Bolagets styrelseledamöter utgör även styrelse för
HSB Riksförbund.

Nomineringsgrunder för styrelsen är kompetens,
jämvikt mellan antal män och kvinnor, majoritet av
förtroendevalda samt förnyring och mångfald.
Dessutom tas hänsyn till geografisk spridning och
till stora och små HSB-föreningar.

ADJUNGERAD LEDAMOT

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 och Borgo Stella AB

Verkställande direktör

Matias Lindberg

Född 1965.
VD HSB ProjektPartner AB.

LEDNING


Magnus Ekström

Chef Ekonomi och Finans.

Född 1968.

I HSB sedan 2012.

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

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


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 Affärsutveckling.

Född 1968.

I HSB sedan 2006.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Skanska Projektutveckling Bostäder och kommersiellt.

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


Matias Lindberg

VD.

Född 1965.

I HSB sedan 2011.

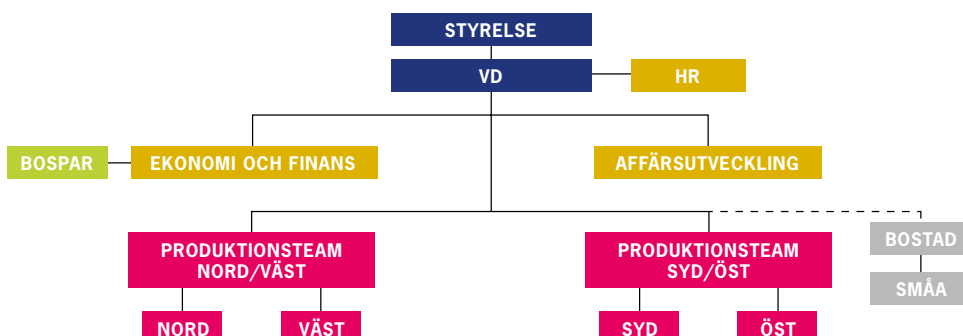
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: VD Akademiska Hus Norr AB, VD AB Telgebostäder, VD Vallonbygden.

Utbildning: Förvaltningslinjen, Umeå universitet.

I början av 2015 genomföres en organisationsförändring där ovanstående personer numera ingår i ledningsgruppen. Under 2014 ingick även Berit Hansson Landberg, Chef Affärsstöd och Stefan Andersson, Utvecklingsansvarig.

ORGANISATION

HSB PROJEKTPARTNERS ORGANISATION



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.

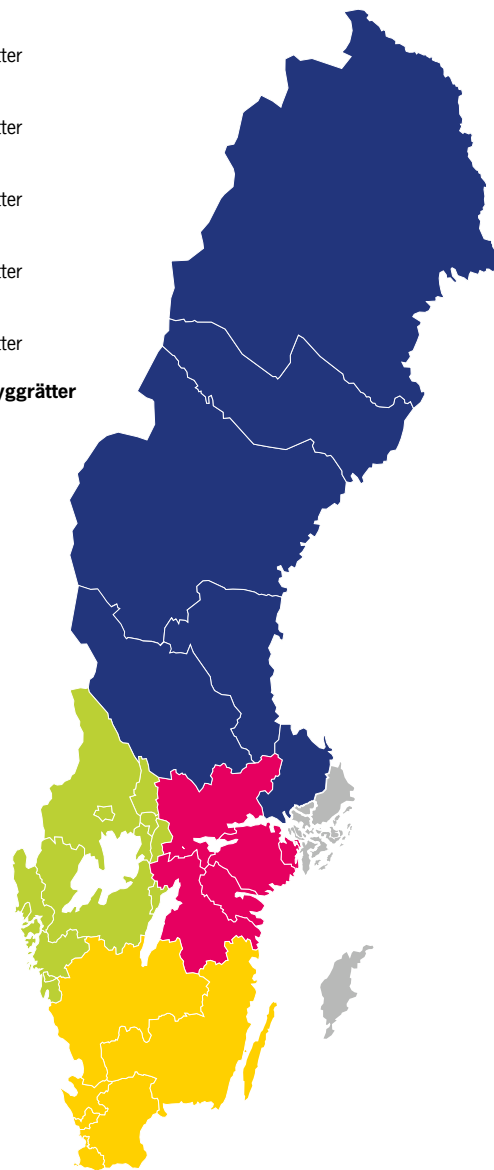
PROJEKTPORTFÖLJ

Projektportfölj HSB ProjektPartner från 2015 och framöver

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

- Region Nord
Totalt: 2 800 byggrätter
- Region Väst
Totalt: 2 600 byggrätter
- Region Öst
Totalt: 1 600 byggrätter
- HSB Bostad
Totalt: 4 400 byggrätter
- Region Syd
Totalt: 2 100 byggrätter

Totalt: cirka 13 500 byggrätter



I centrala Karlstad byggs 65 bostadsrätter i brf Hattmakaren. Planerad inflyttning januari 2017.



HSB-FÖRENINGARNAS PARTNER I BOSTADSBYGGANDET

HSB ProjektPartner är HSB-föreningarnas partner i bostadsbyggande och HSBs gemensamma affärsbolag som ägs av de 30 regionala HSB-föreningarna. Så kombineras den lokala förankringen med HSBs nationella resurser, kunskap och erfarenhet. Det är en kombination med stor potential.

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