

LÄGET?

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2017
HSB PROJEKTPARTNER AB

Premiär för HSB 100

*Säljstart med stort
intresse i Luleå*

**Stadig ökning i
Sveriges största
bosparande**

BOSTADSFORSKNING PÅ HÖG NIVÅ

HSB Living Lab

– Ett år sedan inflyttning



HSB – där möjligheterna bor



BOSPARA TILL DINA BARN OCH GE DEM EN BRA START

SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE

Ett bosparande i HSB ger dig möjlighet att spara pengar till en framtida lägenhet. Det innebär också att ditt barn kan få förtur både till HSBs hyresrätter och nybyggda bostäder över hela landet. Varje år ger vi våra barn leksaker för 5 miljarder. Ett bosparande i HSB blir inte ett paket att öppna i morgon, men tänk vilken present det kan bli när det väl är dags!

hsb.se/bospara

Swedbank är kontoförande bank för HSBs bosparande. Enligt beslut av Riksgälden omfattas HSB Bosparkonto och HSB Fastränkekonto av den statliga insättningsgarantin. Varje kund har rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i banken med ett belopp som motsvarar högst 950 000 kr. Riksgälden betalar ut ersättning inom 7 arbetsdagar från den dag banken försatts i konkurs eller Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in.



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

Vår Favorit

HSBs mål är att bostadsköparna ska vara nöjda långt efter inflyttningsdagen. Grundstandarderna för inredning, "Vår Favorit" blir inte omodern snabbt och ökar kundnöjdheten på lång sikt.

Inredaren Maria Sjöstedt berättar mer. **Sid 32**



Möt Henrik Zäther,
VD på HSB ProjektPartner.

Sveriges största bosparande

Bosparandet i HSB ökar



LYCKAD SÄLJSTART FÖR HSBs 100-PREMIÄR I LULEÅ

42

44 *HSB Living Lab, nu ett år sedan inflyttning*

DEL
1

INLEDNING

HSB ProjektPartner i sammanfattning	4
Året i korthet	5
VD har ordet	6

VERKSAMHET

Analys	8
Produktionsprocess	12
Projektportfölj	13
Det goda boendet	14
Våra strategiska mål.	15
Hållbarhetsarbete och mål	16
Värdekedja	20
Ökad effektivitet	22
Öka tillväxten	34
HSBs samhällsroll	39
Ledning	54
Styrelse	56
Hållbarhetsredovisning	58
Årsredovisning	72

INNEHÅLL

ÅR 2017

DEL
2

HÅLLBARHETSREDOVISNING – 58

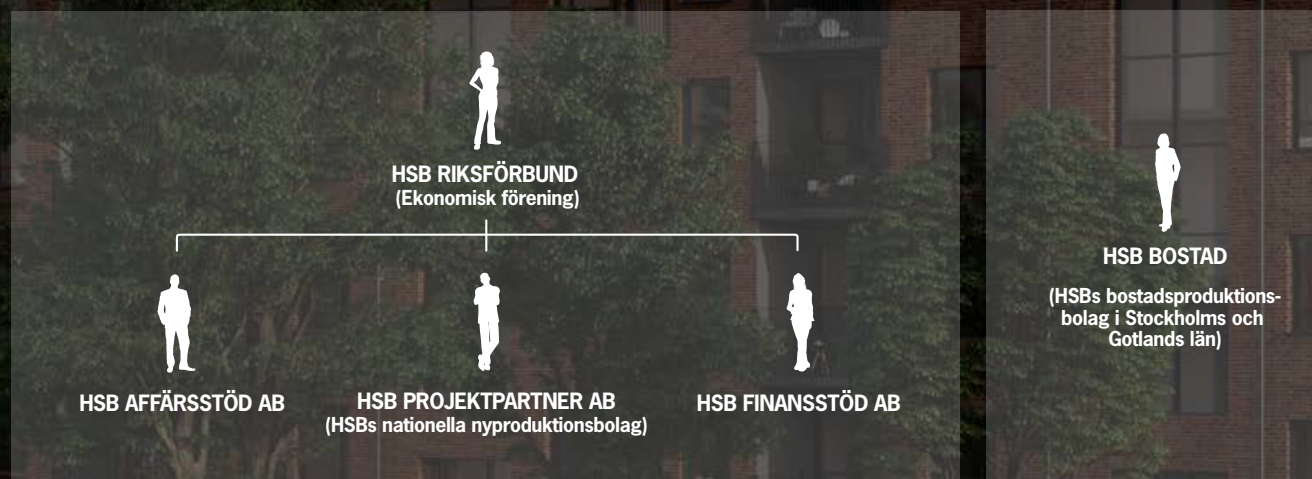
DEL
3

ÅRSREDOVISNING – 72

HSB PROJEKTPARTNER I SAMMANFATTNING

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma nyproduktionsbolag. Bolagets viktigaste uppgift är bostadsproduktion, vilken sker i partnerskap med HSB-föreningarna. På så sätt kombineras den lokala förankringen med HSBs nationella resurser, kunskap och erfarenhet. Vid årsskiftet 2017/2018 bildades en nationell koncern.

HSBs ORGANISATION FRÅN 1 JANUARI 2018



VISION

Vårt erbjudande är branschledande.

AFFÄRSIDÉ

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

HÅLLBARHET OCH UPPDRAG

HSB ProjektPartner ska bedriva ett utvecklingsarbete för att förenkla, förbilliga och effektivisera byggprocessen samtidigt som kvalitet tryggas. Miljöpåverkan från både byggnation och drift ska minska och gå mot ökad resurseffektivitet, minimerad klimatpåverkan och ett socialt hållbart boende med trygg ekonomi för de boende. Verksamheten utgår från kärnvärderingarna ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) samt HSBs gemensamma styrdokument kring värderingar, föreningsstyrning, ansvar och varumärkesriktlinjer.

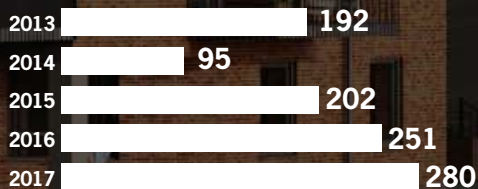
ÅRET I

KORTHET

- Årets intäkter uppgick till 1 589 MSEK (1 724)
- Resultat efter skatt ökade till 396 MSEK (270)
- Antalet produktionsstarter uppgick till 1 028 bostäder (1 299)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 767 (1 195)
- Antal byggrätter uppgick till 12 200 (8 700)

NYCKELTAL	2015	2016	2017
Nettoomsättning, mkr	1 601,6	1 723,6	1 588,9
Rörelseresultat, mkr	202,0	250,6	279,7
Årets resultat, mkr	178,5	269,8	395,6
Rörelsemarginal, %	12,6	14,5	17,6
Avkastning på eget kapital, %	13,8	18,6	23,0
Soliditet, %	51,4	56,8	61,7
Medelantal anställda	49	51	53

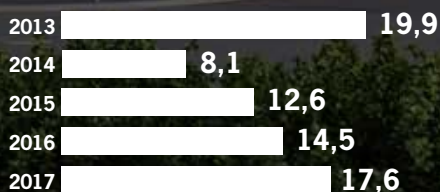
RÖRELSERESULTAT Mkr, 2013–2017



ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER INOM HSB, 2013–2017



RÖRELSEMARGINAL %, 2013–2017



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER, 2017



HÅLLBAR TILLVÄXT OCH SAMARBETE SKA GÖRA OSS ÄNNU STARKARE



Möt Henrik Zäther som tillträdde som VD för HSB ProjektPartner under 2017.

Tidigare var han VD för HSB Göta i 13 år där han byggde upp en stark HSB-närvaro och god tillväxt i orter som till exempel Jönköping, Borås och Halmstad.

För HSB ProjektPartner var 2017 ytterligare ett bra år med rekordresultat och fortsatt uppbyggnad av vår finansiella styrka. Dels var marknaden stark under en stor del av året och dels bidrog försäljningen av vår andel i SMÅA till en positiv engångseffekt. Organisatoriskt blev HSB ProjektPartner ett dotterbolag i en ny nationell concernstruktur vid årsskiftet som kommer att satsa stort på samordning och digitalisering.

Antalet byggstartade bostadsrätter inom HSB ProjektPartner var 1 028 (1 299). Koncernen HSB ProjektPartners omsättning uppgick till 1 589 MSEK (1 724) och resultatet före skatt uppgick till 409 MSEK (297).

Att antalet byggstarter blev lägre än tidigare berodde främst på fördröjningar genom kapacitetsbrist i flera led. Under senare delen av året skedde också en snabb inbromsning i delar av marknaden. På sikt är det positivt att marknaden blir mer normal och att bostadsköpare får tid att agera förnuftigt. Det är också på den typen av marknad som HSBs värden och långsiktiga erbjudanden gör sig allra bäst. Och på tal om långsiktighet har vi branschens nöjdaste bostadsköpare vid Garantimätning, två år efter inflyttning 2017.

Lokal och hållbar tillväxt över hela landet

Sverige har fortsatt stora bostadsbehov över hela landet och det är bland annat vi inom HSB som ska möta det. HSB ProjektPartner har stabila, ofta mångåriga samarbeten med de regionala HSB-föreningar som valt att samarbeta med oss. HSB ProjektPartner har jobbat hårt för att skapa smidiga rutiner och gemensamma arbetsprocesser, inom till exempel inredning, marknadsföring och försälj-



*Vi ska till exempel
fortsätta att utveckla vårt
bosparande som inte bara
är en formidabel tillväxt-
succé utan också det enda
riktiga bosparandet
som finns.*

ning. Även om vi gör mycket bra kan vi inte slå oss till ro så länge antingen vi eller föreningarna ser att det finns mer att göra.

För att förverkliga tillväxtmålen har vi på HSB ProjektPartner ett par tydliga ambitioner. Dels ska vi växa mer lokalt för att kunna skapa vässade erbjudanden över hela landet. Och dels ska vi fortsätta att bygga vår finansiella styrka med hjälp av både ordning och kreativitet. Vi ska till exempel fortsätta att utveckla vårt bosparande som inte bara är en formidabel tillväxtsuccé utan också det enda riktiga bosparandet som finns. Under 2017 fick bosparandet ett särskilt uppsving bland unga som sparar för att ta sig in på bostadsmarknaden.

Vi ser stora utmaningar när det gäller hållbarhet vilket kräver tydliga målbilder och strategier. Under 2017 antog HSBs förbundsstyrelse en ny version av styrdokumentet Kompassen som nu innehåller konkreta hållbarhetsmål i enlighet med HSBs strategi för hållbar tillväxt. Därefter har HSB ProjektPartner antagit åtta hållbarhetsmål för nyproduktionen tillsammans med HSB Göteborg och HSB Bostad (läs mer på sid 16).

Markstrategi är den första byggklossen

Även om vi bygger över hela landet betyder inte det att vi bygger överallt. Bakom varje beslut ligger en noggrann analys av behoven och framtidspotential. Alltså: när vi förvärvar mark gör vi det för att det passar de långsiktiga planer som vi och HSB-föreningarna är överens om. Vi har redan idag en bra markportfölj som vi ska bygga upp till en stark och välriktad framtidsresurs.

Långsiktigheten kring markförvärven gör att vi kan planera produktionsresurserna smartare. Vi får jämnare produktion och bättre möjligheter att förbereda entreprenadsarbeten. Vi kan helt enkelt hålla en stabil fart istället för att ideligen gasa och bromsa.

Vi välkomnar fler

Långsiktigheten och tillväxtplanerna ställer också krav på bemanningen. Under 2017 stärkte vi företaget inom en rad nyckelområden, inte minst när det gäller projektledning och affärsutveckling. Det är

glädjande att se att strategin att bygga ett starkt arbetsgivarvarumärke bär frukt. HSB ProjektPartners verksamhet, framtidsplaner och karriärvägar lockar uppenbarligen både unga talanger och erfarna branschveteraner. Och som jag sa, vi ska fortsätta att växa. Det betyder att under 2018 och framåt välkomnar vi fler som vill vara med på den här roliga resan som vi har framför oss.

Full fart framåt

Det du just nu läser är en kombinerad årsredovisning och hållbarhetsredovisning. Det är första gången HSB ProjektPartner presenterar en sådan. Jag hoppas att du får en trevlig läsning och att du lär känna något av företagets själ via artiklar om allt från forskning på HSB Living Lab till spännande hållbarhetsprojekt.

HSB har på sätt och vis alltid arbetat med hållbarhet även om det inte alltid har kallats så. Ett annat sätt att uttrycka det är att vi bygger långsiktigt, med hög kvalitet och med stort ansvarstagande långt efter att nycklarna lämnats över till de nyinflyttade. Vi lyckas tack vare värderingar, samarbete, erfarenhet, sunt förnuft, analys och forskning om framtidens boende.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till medarbetarna på HSB ProjektPartner, HSB-föreningarna, övriga delar av HSB, samarbetspartner, leverantörer och andra intressenter. Ni har gett mig en fin start som VD och tillsammans ska vi nu bygga många bra bostäder över hela Sverige. HSB ProjektPartner har ambitiösa planer och det ska bli roligt att förverkliga dem tillsammans med er.

Henrik Zäther i april 2018

BRA ANALYS GER NÖJDARE KUNDER

Carina Treje är ansvarig för marknadsanalys & omvärld på HSB ProjektPartner. Hennes uppdrag omfattar allt från att bedöma och värdera orter och specifika lägen till att analysera målgruppers behov och preferenser så att HSB bygger rätt bostäder utifrån demografiska, ekonomiska och sociala förutsättningar.

HSB ProjektPartners långsiktiga mål är att byggstarta 1 500 – 2 000 lägenheter per år. Var, när och hur de byggs är till stor del resultatet av ett grundligt analysarbete.

Så här kommenterar Carina Treje marknadsutvecklingen under 2017 och eventuella konsekvenser för framtiden:

– HSB ProjektPartner har en i grunden hög takt i nyproduktionen även om vi under slutet av 2017 stötte på vissa fördröjningar i form av längre ledtider kring bygglov och detaljplanering. Sett över tid räknar vi dock med att kunna hålla fortsatt god fart i nyproduktionen. Vi har också rekryterat flera nya projektledare vilket är en förutsättning för att hålla hög takt. Vi räknar med att den prisdämpning på marknaden som skedde under hösten 2017 kommer att ge något längre säljperioder framöver och att priserna kommer att behöva differentieras i högre grad än tidigare. Att marknaden lugnar ner sig är en utveckling som vi välkomnar eftersom det kan hjälpa till att pressa ner produktions- och markpriserna så att vi kan bygga billigare bostäder till fler målgrupper. Det ställer också krav på noggrann analys

och skicklighet från vår sida, utbudet av nyproducerade bostäder har exploderat på vissa orter och konkurrensen om köparna ökar. Ur köparnas perspektiv är en lugnare marknad bara sunt och en lägenhetsaffär ska byggas på eftertanke, kloka kalkyler och längtan till ett nytt hem, inte bara spekulationsköp för att tjäna pengar.

Räkna med HSB ProjektPartner

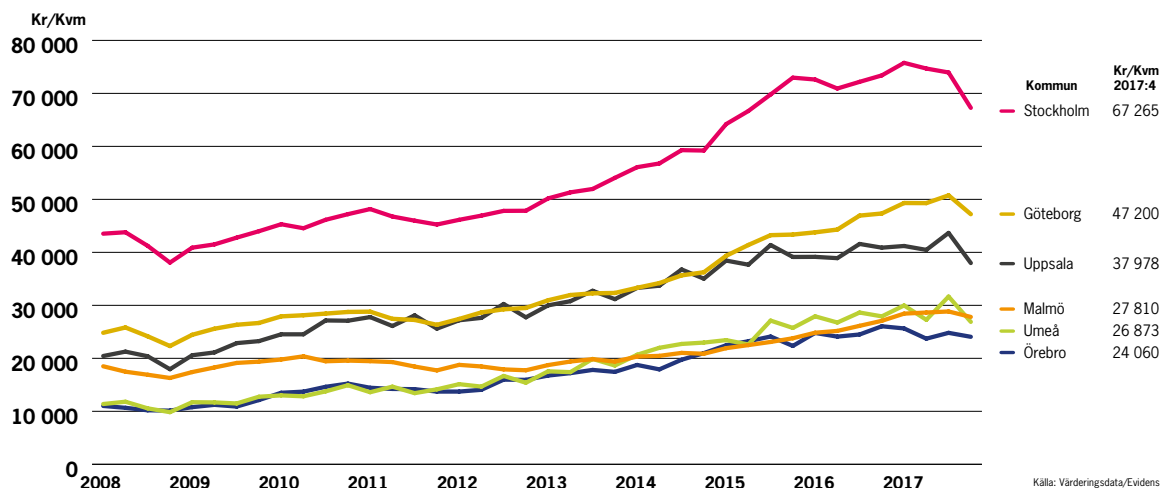
Många års stigande bostadspriser har lockat lycksökare till branschen. De nya bostadsutvecklarna har framför allt flockats i premiumsegmentet. I takt med att den marknaden hamnat i gungning är det allt fler branschbedömare som yrvaket konstaterar att det framför allt är fler billiga bostäder som behövs.

HSB ProjektPartner, som i sin strävan att bygga för alla, har sedan länge gjort den analytiska hemläxan och redan slagit in på den vägen, lanserade under året den första satsningen på HSB 100, bostäder för medelinkomsttagare (läs mer på sidan 42).

– Det är bra med en viss tillnyktring i branschen, säger Carina Treje. Det är också bra om markpriserna stabiliseras och att branschen styr om mot att lösa de utmaningar som Sverige fortfarande står inför. Behovet



PRISUTVECKLINGEN PÅ BOSTADSRÄTTER FÖR UTVALDA KOMMUNER, 2008-2017



MARKNAD OCH OMVÄRLD UNDER 2017 OCH UTBLICK ÖVER 2018

Den globala konjunkturen växte sig allt starkare under 2017 och omvärldsförutsättningarna var mycket goda för svensk ekonomi. SCB:s preliminära bedömning är att svensk BNP växte med 2,4 procent under 2017 och för 2018 har affärsbankerna prognosticerat 2,6 procent BNP-tillväxt.

Under 2017 stärktes de svenska hushållens ekonomi. Sysselsättningen och disponibelinkomsterna växte. En stark börsutveckling stärkte deras finansiella tillgångar och räntorna var fortsatt rekordlåga. Alla faktorer som normalt sett borde leda till stigande bostadsefterfrågan och stigande bostadspriser stärktes under året. Trots detta började prisutvecklingen mattas redan under våren för att efter sommaren övergå i tydliga prisfall på flera marknader. Samtidigt ökade bostadsbyggandet kraftigt. Mycket pekar på att byggandet under 2016 och 2017 var större än vad hushållen kunde absorbera.

De senaste tre åren har bostadspriserna ökat med ungefär 30 procent. God inkomstutveckling tillsammans med låga räntor är viktiga förklaringar. Även om bostadspriserna upplevs som höga behöver de inte vara övervärderade. I förhållande till hushållens inkomster ligger bostadspriserna för närvarande på en hög nivå. Samtidigt är deras boendekostnader, som andel av inkomsten, historiskt låga till följd av de låga räntorna.

Svårare att låna sänkte priserna

Hushållens skulder har ökat under att antal år men Finansinspektionen, FI, har konstaterat att riskerna för det finansiella systemets stabilitet ändå är begränsade. Däremot menar FI att en kraftig konjunkturedgång som eventuellt sammanfaller med fallande bostads- eller andra tillgångspriser, kan leda till att hushåll med stora skulder minskar sin konsumtion betydligt. Då kan nedgången fördjupas ytterligare. I värsta fall kan det leda till en negativ spiral med fallande inkomster och minskade förmögenheter.

Därför har FI initierat en serie regleringar med syfte att begränsa antalet högt belånade hushåll. Redan 2010 infördes bolånetak på 85 procent (lån i relation till bostadens värde). I juni 2016 infördes det första amorteringskravet som innebär att lån överstigande 70 procent av bostadens värde ska amorteras med 2 procent per år, för att sedan sjunka till 1 procent per år för lånebelopp mellan 50 och 70 procent av bostadens värde. Från och med den 1 mars 2018 måste bolånetagare amortera ned skulder som överstiger 4,5 gånger bruttolönsbeloppet med ytterligare minst 1 procent per år.



I mitten av 2017 hade i stort sett samtliga banker implementerat skuldkvotstak. För närvarande tillämpar de skuldkvotstak på 4 till 6 gånger bruttolönsbeloppet tillsammans med andra parametrar som utvärderas vid kreditgivning.

Med stor sannolikhet påverkade kreditrestriktionerna och i synnerhet skuldkvotbegränsningarna bostadspriserna negativt under 2017.

Vad kan hända under 2018?

Svensk ekonomi gick in i 2018 med god fart. Räntorna kommer fortsätta att vara låga. Riksbankens första höjning väntas genomföras efter sommaren och höjningstakten kommer sannolikt att vara försiktig. Hushållens ekonomi kommer fortsätta att utvecklas starkt under året. Men konjunkturen är i en mogen fas vilket medför nya risker. Kapacitetsbegränsningar kan göra sig allt mer gällande och USA, som lett konjunkturuppgången, skulle också kunna vara först att gå in i en svagare konjunkturfas, vilket kan påverka världskonjunkturen. En risk

under 2018 är överraskande snabbt stigande inflation, vilket skulle kunna tvinga centralbanker till en mer forcerad omsvängning av penningpolitiken än vad som för närvarande kommuniceras. Det verkligt stora dilemma skulle uppstå i en situation där inflationen tar fart sent i konjunkturcykeln samtidigt som tillväxten avtar.

Sammantaget bedöms efterfrågan på bostäder vara god under 2018 men en mattning är att vänta i takt med att konjunkturen försvagas. Till detta ska adderas de förhållandevis dramatiskt ändrade villkoren för kreditgivning och ett stort utbud av nyproducerade bostäder. Mycket talar därmed för att antalet påbörjade bostäder under 2018 kommer att dämpas jämfört med 2017. Med en begränsning av efterfrågan på runt drygt 50 000 nya bostäder kommer rimligen ett antal av de 60 000 till 70 000 bostäder som startades under 2016-2017 att ta längre tid att sälja eller hyra ut.

Räkna med oss, vi kommer att fortsätta producera fina HSB-lägenheter över hela landet.

CARINA TREJE



av nya bostäder är fortsatt stort och jag ser att HSB är helt rätt positionerat för att möta den utvecklingen. Räkna med oss, vi kommer att fortsätta producera fina HSB-lägenheter över hela landet. Vi kommer att vara en trygg och aktiv partner inom både markförvärv och som projektutvecklare.

Långsiktighet stärker varumärket

HSB ProjektPartner lägger stor vikt vid att analysera alla delar av ett projekt så att det blir långsiktigt hållbart, inte minst när det gäller boendeekonomi. Eftersom en stor del av HSBs affärsidé bygger på långsiktig förvaltning håller det inte att sälja in glädjekalkyler till bostadsköparna.

– HSBs långsiktighet betalar sig. När vi mäter NKI (Nöjd Kund-Index, läs mer på sid 29) ser vi att vi i snitt har lika bra värden vid inflyttning som vid garanti-besiktningen två år senare. Det är ovanligt i branschen och ett tydligt tecken på att kunderna även värdesätter HSBs förvaltning. Visst, det är bra att de trivs i lägenheten när den är ny men det är faktiskt ännu bättre att de fortfarande gör det ett par år senare. Det är ett roligt kvitto eftersom det är precis det vi siktar på redan när vi köper marken och börjar fundera på hur vi ska bygga ett boende som är långsiktigt hållbart.



*Carina
Treje*

Ansvarig för
Marknadsanalys
och omvärld

HSBs SAMMANLAGDA PRODUKTION

Antal påbörjade bostäder

Region	2014	2015	2016	2017
Region Nord	364	359	449	305
Region Mitt	587	932	575	535
Region Syd	243	354	545	326
HSB Bostad	586	691	628	535
Totalt	1 780	2 336	2 197	1 701

HSB OCH DE FRÄMSTA KONKURRENTERNA

Antal påbörjade bostäder i Sverige

Bolag	2013	2014	2015	2016	2017
JM	2 265	2 508	2 895	3 081	2 854
Skanska	1 376	1 482	2 257	2 861	2 408
Peab ¹⁾	2 077	2 502	2 363	2 651	3 048
HSB	1 245	1 780	2 336	2 197	1 701
Riksbyggen	1 134	986	2 098	1 966	1 988
Bonava	681	1 221	1 343	1 108	965

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



PROCESS FÖR HSBs NYPRODUKTION

För att HSB ProjektPartner ska kunna nå sina mål krävs samarbete och lyhördhet inför föreningarnas behov och förutsättningar. Ett typiskt samarbete med en HSB-förening 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 känne-

dom om marknad och beslutsprocesser. Ansvar 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 övertar fastighe-

ten från bolaget, det vill säga det färdiga huset. På vägen dit har projektet finansierats med byggnadskreditiv och eget kapital. När projektet är klart delar parterna på överskottet.

Den regionala HSB-föreningen och HSB ProjektPartner genomför produktionen i partnerskap.

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



PROJEKT- PORTFÖLJ

HSB PROJEKTPARTNERS PROJEKTPORTFÖLJ INNEHÅLLER CIRKA 17 200 BOSTÄDER

Möjligheterna till framtida byggande avgörs av tillgången på byggrätter på orter och lägen där människor vill bo. Tillgången på byggbar mark beror i sin tur sig på HSBs eget ägande, samarbetspartners markinnehav, optionsavtal med kommuner eller framtida förvärv. HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive bolagssamarbeten och innehav i HSB Bostad innehåller cirka 17 200 möjliga bostäder. Produktionen är väl spridd över stora delar av landet.

Projektportföljen förändras och omprövas löpande och ju längre bort produktionsstarten ligger desto större är osäkerheten kring planerna. Därför är sannolikheten stor att portföljen förändras under planperioden och kompletteras med nya projekt.

Region	Antal byggrätter	Projektportfölj från 2018 och framöver innefattar byggrätter i HSB ProjektPartners balansräkning, HSB-föreningarnas balansräkningar, handelsbolagens balansräkningar samt optioner.
Region Nord	2 800	
Region Mitt	6 700	
Region Syd	2 700	
HSB Bostad	5 000	
Totalt	17 200	



DET GODA BOENDET

– ETT LEDANDE OCH HÅLLBART ERBJUDANDET

HSB är en kooperation som ägs och styrs av medlemmarna. Det övergripande uppdraget är att skapa det goda boendet. Verksamheten vilar på en gemensam grund som utgår ifrån HSBs kooperativa principer och kärnvärderingar: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSBs övergripande strategi- och verksamhetsplan kallas för Kompassen. Den är HSBs strategi för hållbar tillväxt och gemensamma hållbarhetsmål integrerade sedan i maj 2017. Läs mer om HSBs hållbarhetsstrategi på www.hsb.se/hallbarhet.

HSBs KOMPASS

Vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal för en samordnad, hållbar och gemensam utveckling. HSBs kompass omfattar HSB-föreningar, HSBs nationella bolag samt HSB Riksförbund.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Stöd till bland annat styrelse och valberedning samt medlemmars rätt till insyn och inflytande. Internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation. Ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

HSBs VARUMÄRKESRIKTLINJER

Riktlinjer och stöd för att HSB-organisationen ska vårda, utveckla och använda det gemensamma varumärket på ett effektivt och korrekt sätt.

ÖVERGRIPANDE POLICYS INOM HSBs ANSVAR

Uppförandekoder

Två uppförandekoder, för medarbetare och leverantörer, antogs av förbundsstyrelsen i juni 2017, och av HSB ProjektPartner i september 2017. Uppförandekoden för medarbetare ger stöd för agerande i relationer med exempelvis leverantörer så att HSB i dessa följer de etiska regler som finns och skapar sunda affärsrelationer. Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer minimikrav för HSBs verksamhet och bildar grund för de krav HSB ställer på samarbetspartners och leverantörers verksamheter och leverantörskedjor.

HSB PROJEKTPARTNERS POLICYS OCH RIKTLINJER

i urval

- Hållbarhetspolicy
- Resepolicy
- Riktlinjer förmåns- och tjänstebil
- Gåvoriktlinjer
- Finanspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Riktlinjer för personalarbetet
- Riktlinjer mot kränkande särbehandling
- Riktlinjer för jämställdhetsarbetet
- Riktlinjer för kompetensutveckling

HSB PROJEKTPARTNERS ROLL OCH UPPDRAG

HSB ProjektPartner har anpassat Kompassens mål till sin verksamhet genom att bryta ned dem i delstrategier och mätbara delmål. Sammanfattningsvis ska erbjudandet till medlemmar, boparare och samarbetspartners vara branschledande och långsiktigt hållbart ur miljömässiga, ekonomiska och sociala perspektiv. Strategierna är integrerade i det dagliga arbetet och i många av artiklarna som följer i den här års- och hållbarhetsredovisningen kan du läsa om hur det ser ut i praktiken.

HSB PROJEKTPARTNERS MÅL OCH STRATEGIER

ÖKA EFFEKTIVITETEN

Hur då?

- Tydliga, effektiva processer med fokus på långsikt lönsamhet
- Pröva nya tillvägagångssätt
- Kostnadsmedvetenhet
- Benchmarking mot konkurrenter

Mäts och utvärderas genom NKI, NPI, nettomarginal, hållbarhetsmål för nyproduktion samt resultat från HSB Living Lab.

ÖKA TILLVÄXTEN

Hur då?

- Analysera omvärld, marknad och egna förutsättningar
- Lyssna, samarbeta, dra slutsatser och öka kunskapsbasen
- Proaktiva markförvärv när prioriteringar om områden är gjorda
- Kreativitet och öppenhet för nya affärer

Mäts och utvärderas genom avkastning på eget kapital, antal sälj- och produktionsstarter, förvärv av mark/byggrätter samt NMI.

FÖRSTÄRKA HSBs ROLL I SAMHÄLLET

Hur då?

- Innovativa utvecklingsprojekt, samverkan med lärosäten och andra samarbetspartners
- Ständig utveckling av HSBs värderingsstyrda produkter och processer
- Uppdaterade hållbarhetsperspektiv som speglar HSBs identitet
- Ta intryck av branschen men lämna även egna avtryck

Mäts och utvärderas genom antal sälj- och produktionsstarter i HSB 100, hur väl uppsatta produktions- och hållbarhetskrav följs samt andelen bostäder som tilldelas boparare.

HSB PROJEKTPARTNERS ANSVAR OCH UPPDRAG

Som nyproduktionsbolag inom HSB fokuserar HSB ProjektPartner främst på att möta de hållbarhetsutmaningar som är förknippade med att bygga nya bostäder.

HSB har en lång tradition av att skapa socialt hållbara boendemiljöer med fokus på bland annat trygghet, inkludering och bostäder som många kan ha råd med. Utmaningar som är lika aktuella idag, bland annat genom satsningar som HSB 100, bosparande och engagemang i BoTryggt 2030.

En av företagets största utmaningar är att minska klimatpåverkan från byggande och boende. Det sker genom utveckling av energieffektiva bostadshus, förbättrad resurseffektivitet under byggproduktionen och fler möjligheter för de boende att leva mer hållbart.

Byggbranschen har också en utmaning när det gäller att

säkerställa säkra arbetsplatser och bra arbetsförhållanden vilket därmed är viktiga frågor för HSB ProjektPartner som beställare.

Två viktiga verktyg för att säkerställa en hög miljöprestanda och en hälsosam och behaglig inomhusmiljö är miljöcertifieringen Miljöbyggnad och granskning av byggvaror i Byggarbetsbedömningen.

Företaget bedriver också en stor satsning på forskning och utveckling genom HSB Living Lab. Där utvecklas framtidens hållbara boende tillsammans med akademien och branschen. Läs mer på sidan 44.

De Globala målen och Agenda 2030

Den 1 januari 2016 trädde FNs Agenda 2030, med 17 mål för hållbar utveckling i kraft. Dessa, tillsammans med de svenska miljö- och klimatmålen, behöver omsättas i praktisk handling. HSB ska fokusera på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet och där vi tillsammans med våra medlemmar och kunder kan göra mest skillnad.

Grunden i HSBs hållbarhetsarbete är HSBs strategi för hållbar tillväxt med fokusområdena: resurseffektivitet, klimat, tillväxt genom hållbara tjänster och produkter, samt att HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället. Dessa områden har tydlig koppling till de globala och nationella målen för hållbar utveckling.

För vår nyproduktion har strategin konkretiserats ytterligare i åtta handfasta mål för en hållbar nyproduktion inom HSB.



ÅTTA

HSB:s strategi för hållbar tillväxt, som är inarbetad i Kompassen, omfattar de fyra fokusområdena: Resurseffektivitet, Klimatpåverkan och klimatanpassning, Hållbara produkter och tjänster samt att vara en Viktig samhällsaktör. Dessa områden har konkretiserats i nedanstående strategiska mål för HSBs nyproduktion.

HÅLLBARHETSMÅL FÖR HSBs NYPRODUKTION

HSB ProjektPartner ska:

- Ha god styrning av miljö och hållbarhet genom hela projekten.
- Säkerställa att leverantörer och entreprenörer tar miljömässigt och socialt ansvar.
- Bygga hus med sund och behaglig inomhusmiljö och utan förekomst av farliga ämnen.
- Öka resurseffektiviteten och minska klimatpåverkan från byggproduktion och förvaltning, samt möjliggöra för de boende att leva resurseffektivt.
- Bygga hus som är anpassade till ett framtida klimat och bidrar till att utveckla och bevara ekosystemtjänster.
- Främja och underlätta hållbart resande för de boende.
- Verka för ett socialt hållbart boende.
- Bidra till ökad sysselsättning hos grupper långt från arbetsmarknaden.



HSBs hållbarhetsfokus

– en positiv kraft i samhällsutvecklingen

HSB har sedan starten för snart hundra år sedan varit en ansvarig och utåtriktad samhällsaktör som sökt samarbete både nationellt och lokalt för att utveckla det goda boendet för medlemmarna och även vara en positiv utvecklingskraft gentemot övriga intressenter. Numera är hållbarhetsarbetet allt mer integrerat i arbetsprocesserna och det råder en samsyn inom de olika delarna av organisationen om hur arbetet ska bedrivas och utvecklas.

Maria Qvillberg är utvecklingsansvarig för kvalitet & hållbarhet på HSB ProjektPartner. Teckna först ett brett perspektiv, vad syftar det här till?

– Hållbarhetsarbete handlar om att bidra till att samhället utvecklas mot att alla människor ska ha goda möjlighet att leva och må bra. För att nå dit krävs bland annat att vi har en planet som fortsätter att fungera och ger oss det vi behöver. Som mat, ren luft, vatten och någonsans att bo.

Berätta om det konkreta arbetet?

– På ett övergripande plan betyder det att de bostäder som HSB ProjektPartner producerar ska vara långsiktigt hållbara ur ekonomiska, sociala och miljömässiga perspektiv – från markförvärv och områdesplanering till materialval, byggnation och drift. När vi överför det resonemanget till konkreta handlingsplaner uppstår en lång rad utvecklingsområden där vi prioriterar, identifierar risker och sätter upp mål. Hur kan vi minska den negativa miljöpåverkan det faktiskt innebär att bygga hus? Kan vi göra ännu smartare val när det gäller material? Både när det gäller energieffektivitet och prestanda men också med tanke på arbetsförhållanden hos våra underleverantörer? Vad är en attraktiv och trygg miljö för de boende? Hur ska de kunna resa klimatsmart till och från jobbet? Kan vi få fler att cykla? Genom att sätta upp mätbara mål och nyckeltal kan vi ständigt flytta fram positionerna. Listan kan göras lång och det är precis det vi gör.

Vilken är den enskilt största utmaningen?

– Det är att minska vår klimatpåverkan för att bromsa och minimera klimatförändringarna och samtidigt anpassa bostäderna efter de klimatförändringar som

trots allt kommer. Samtidigt ska vi självklart fortsätta att skapa attraktiva bostäder som man mår bra och trivs i, för det behövs också! (Läs mer om den detaljerade riskanalysen på sid 64).

Nämn några aktuella projekt!

– Tillsammans med HSB Bostad och HSB Göteborg har vi antagit åtta mål (se sid 16) för nyproduktionen som vi håller på att bryta ner till delmål, aktiviteter och handlingsplaner. Ett exempel är koncerngemensamma uppförandekoder. Både när det gäller medarbetare men också för leverantörer och partners. De omfattar allt från antikorrusion och miljöaspekter till arbetsförhållanden vid tillverkningen av de material vi använder. En bra start är att vi under året skickat ut en självskattningenkät till våra största leverantörer om hur de arbetar med frågorna. Efter kartläggningen ska vi stegvis och långsiktigt flytta fram positionerna.

HSB ProjektPartner deltar i BoTryggt 2030, vad är det?

– Det är ett brett samarbete med olika samhällsintressenter, bland annat andra fastighetsutvecklare, forskare, teknikföretag och stiftelsen Tryggare Sverige som leder arbetet. Målet är att sätta upp riktlinjer för den fysiska utformningen så att de bostadsområden och stadsdelar vi utvecklar i framtiden blir trygga och säkra. Det är ett väldigt konkret projekt som bygger på att lära av misstag och identifiera goda exempel. Hur får vi en bra mix av människor i ett område? Hur ska belysningen utformas? Vilken typ av skalskydd minimerar risken för brottslighet? För HSB är det viktigt att bidra med våra erfarenheter. Trygghet ligger oss varmt om hjärtat och är också något vi starkt förknippas med.



*Maria
Quvillberg*
Utvecklingsansvarig
Kvalitet och hållbarhet

Det här är första gången som HSB ProjektPartner gör en egen hållbarhetsredovisning (för verksamhetsåret 2017). Vad innebär det?

– Det skapar en tydlig systematik. Vi ålägger oss själva att följa upp fler områden och redovisa dem offentligt. I det här arbetet ingår också att utveckla samarbetet med övriga delar av HSB-organisationen eftersom vi tagit fram en rad gemensamma nyckeltal och policys. Resultat blir en tydligare fokusering, vi kan göra rätt saker i rätt ordning.

Berätta om den positiva utvecklingen för Miljöbyggnad!

– Inom nyproduktionen använder vi sedan flera år miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad. Målet är att nå byggnadsbetyg Silver för de hus som färdigställs. Det säkrar ett metodiskt miljöarbete och ger ett kvitto på att husen har bra energianvändning, god inomhusmiljö och hållbara byggmaterial. Av olika anledningar kan vi inte nå ända fram i alla projekt. Men utvecklingen är överlag väldigt bra och visar kraften av att styra verksamheten mot konkreta mål. Under 2017 certifierades 74 procent av de färdigställda husen på silvernivån att jämföra med 39 procent under 2016. Detta är vi väldigt stolta över och det känns skönt att få kvitto på att Miljöbyggnad är väl inarbetat nu.

MILJÖCERTIFIERING

HSB arbetar för att byggnaden ska miljöcertifieras och nå nivå Silver enligt systemet Miljöbyggnad. Det innebär omtanke om vår miljö, hälsosam och behaglig inomhusmiljö med hållbara material och att husen har högt ställda energikrav.



Familjärt samarbete med familjeföretag

HSB ProjektPartner samverkar med många leverantörer och samarbetspartners. Ett av dem är Tegelstaden, ett familjeägt entreprenadföretag som HSB ProjektPartner anlitar för att genomföra kompletta produktionsentreprenader med fast pris.

Cirka femton års samarbete har mejslat fram ett nära samarbete som är präglad av ständigt förbättringsarbete, dels på grund av ökande krav från myndigheter men till stor del också på grund av en egen vilja att få fler nöjda slutkunder och ligga långt fram när det gäller hållbarhet. Tegelstaden verkar främst i Södermanland och Östergötland med huvudkontor i Katrineholm

– Vi och HSB ProjektPartner har utvecklat ett nära men samtidigt strikt affärsmässigt samarbete genom åren, säger Manfred Östergren som är projektledare på Tegelstaden. HSB ProjektPartner är rutinerade på marknaden och vet vad som krävs. När vi startar ett nytt projekt vet vi att vi har tid på oss att göra ett bra jobb och vi upplever alltid att HSB ProjektPartner lyssnar på oss. Även om vi formellt sett är underleverantörer till dem skulle jag snarare beskriva vårt samarbete som partnermässigt. Vi vill alltid nå det bästa resultatet tillsammans, till exempel när det gäller NKI-mätningar från de boende.



Brf Skogsglantan i centrala Södertälje är ett exempel där Tegelstaden byggt flerbostadshus åt HSB ProjektPartner. Projektet består av tre huskroppar med sammanlagt 44 lägenheter som smälter väl in i både parknaturen och småhusbebyggelsen intill. När HSB ProjektPartner under 2017 började kartlägga sina underleverantörers hållbarhetsarbete var Tegelstaden ett av de första företagen som genomförde och svarade på självskattningen.

ETT BRETT ANSVAR FRÅN IDÉ TILL DRIFT

LEVERANTÖRER

En stor del av HSB ProjektPartners totala påverkan på miljön och människors arbetsförhållanden sker under byggproduktionen och tillverkning av alla de delar som ingår, arbete som utförs av leverantörer och underleverantörer. I slutet av 2017 inleddes ett arbete med att utvärdera hur de största leverantörerna arbetar med frågor som rör miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorrupktion.

12 leverantörer (inkl. de 10 som stod för störst del av inköpen 2017) kontaktades för värdering av sitt hållbarhetsarbete. Samtliga är byggentreprenörer. Fram till årsskiftet hade 3 av de kontaktade entreprenörerna svarat på enkäten och 2 av dem undertecknat ProjektPartners uppförandekod.

PROJEKTUTVECKLING



BYGGPRODUKTION

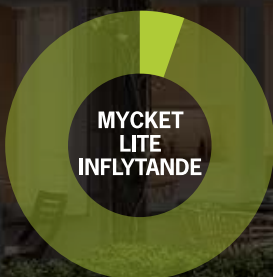


UNDERENTREPRENÖR

VÄRDEKEDJA VID NYPRODUKTION



RÅVARUUTVINNING



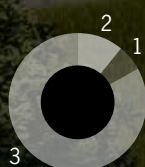
MATERIALTILLVERKNING



KLIMATPÅVERKAN

En av vår tids stora utmaningar är att bromsa klimatförändringarna. Bostadsbyggande kräver mycket energi och bidrar idag till stora utsläpp av växthusgaser. Därför är det också prioriterat för HSB ProjektPartner att minska utsläppen av växthusgaser. Företaget redovisar utsläpp av koldioxidekvivalenter från den egna organisation och byggarbetsplatserna. Indelningen är i enlighet med Green House Gas Protocol.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER



- 1 – Exploateringsfastigheter och kontorsplatser, 11%
- 2 – Tjänsteresor, 6%
- 3 – Byggarbetsplatserna, 83%

UTSLÄPP AV CO₂

- Direkta utsläpp från egenägda källor (scope 1) **0 ton CO₂**
- Indirekta utsläpp från energi till ägda fastigheter och kontorsplatser (scope 2) **347 ton CO₂**
- Indirekta utsläpp från tjänsteresor samt energi på byggarbetsplatserna (scope 3) **2 695 ton CO₂**

Motsvarar 20 kg CO₂ / byggd kvm

HSB ProjektPartner utvecklar nya bostäder vilket för med sig ansvar och engagemang i hela värdekedjan från tidig idé tills de boende flyttar in. Många skeden och aktörer berörs och HSB ProjektPartners påverkan och övergripande ansvar är viktiga faktorer att identifiera och hantera. I praktiken är det komplext att påverka och utöva kontroll i de olika delarna av kedjan eftersom företaget anlitar entreprenörer som i sin tur till exempel köper material eller hanterar säkerheten på byggarbetsplatsen. Här nedan är några av de viktigaste hållbarhetsaspekterna i värdekedjan. Läs mer om HSB ProjektPartners hållbarhetsarbete och redovisning på sid 58.

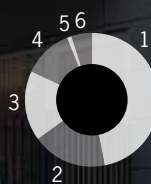
BYGGARBETSPLATSERNA

Under året har HSB ProjektPartner avslutat 19 projekt från norr till söder, sammanlagt har vi i dessa projekt byggt 152 000 kvm.

Arbetsmiljö: 73 olyckor har rapporterats, vilket motsvarar 0,12 olyckor per 1 000 kvm. Inga dödsolyckor har inträffat. (1 projekt saknas i statistiken.)

Avfall: 4 572 ton byggavfall har genererats, vilket motsvarar 30 kg/byggt kvm. På samtliga arbetsplatser källsorteras avfallet.

FÖRDELNING AVFALL



- 1 – Energiåtervinning, brännbart och trä, 47%
- 2 – Osorterat blandat avfall, 18%
- 3 – Källsorterat för återvinning, 17%
- 4 – Fyllnads- och schaktmassor, 12%
- 5 – Farligt avfall och elavfall, 1%
- 6 – Deponi, 5%



BOENDE



FÖRVALTNING



VISST
INFLYTANDE



STORT
INFLYTANDE

(HSB)

PRESTANDA PÅ FÄRDIGA BOSTÄDER

För att säkerställa en hög prestanda avseende energi, inommiljö och materialval jobbar HSB ProjektPartner med tredjepartscertifieringen Miljöbyggnad. En del i det arbetet går ut på att säkerställa en låg framtida energianvändning.

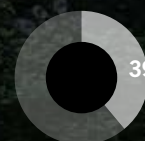


ENERGIINTENSITET

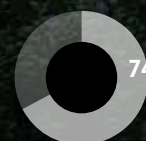
Genomsnitt beräknad energianvändning: 68 kWh/kvm, år. Innebär att årets projekt i genomsnitt legat 30% under energikravet i BBR för respektive ort från norr till söder.

MILJÖBYGGNAD

Projekt med Miljöbyggnadscertifiering



2016



2017

* Motsvarar 14 av 19 projekt 2017, varav 12 projekt har certifierat samtliga byggnader.

Ökad effektivitet.

BÄTTRE OCH BÄTTRE DAG FÖR DAG

Öka effektiviteten. *Det är ett av HSB ProjektPartners huvudmål. Målet är nedbrutet i delmål med en rad konkreta handlingsplaner kopplade till sig. Hur bra det ständiga förbättringsarbetet är utvärderas löpande, inte minst i dialog med företagets intressenter. HSB ProjektPartner har redan en stark position på marknaden men att vila på gamla lagrar passar inte in i företagskulturen.*



Emily Jobe
HR-chef



EN POSITIV OCH UTVECKLANDE ARBETSPLATS

Medarbetarna på HSB ProjektPartner har stort inflytande över verksamheten, både kring det egna och teamets arbete i vardagen men också kring de större penseldragen, till exempel hur framtidens boende ska se ut.

En målstyrd, utvecklande och positiv arbetsplats

HSB ProjektPartner har en platt organisation med en företagskultur som är affärsmässig, långsiktigt ansvarstagande och starkt laddad med positiv energi. Ambitionerna är höga och arbetet utpräglat målstyrt och teamorienterat. Samtidigt ställs det stora krav på individuell kompetens och stark personlig drivkraft.

Emily Jobe är HR-chef på HSB ProjektPartner. Hon berättar om företagskulturen och vilka roller de söker just nu:

– Att jobba hos på HSB ProjektPartner är

utvecklande – och roligt! Hos oss kan du växa både som individ och yrkesperson och tillsammans med dina kollegor bidra till att vi når våra ambitiösa mål och till verksamhetens utveckling. Du får utmanande arbetsuppgifter som du sköter under eget ansvar. Är du till exempel projektledare hos oss får du en unik möjlighet att arbeta med en fantastisk bredd av arbetsuppgifter och tillsammans med ditt team skapar ni det goda boendet. Vi ger dig möjligheterna, du ansvarar för att förvalta dem.

Vi är en slimmad organisation men växer i



takt med ökade produktionsvolymerna vilket skapar ett kontinuerligt behov av att stärka upp organisationen med nya förmågor inom områden som projektledning, affärsutveckling, ekonomi/finans, bospår och sälj/marknad/inredning.

Som arbetsgivare strävar HSB ProjektPartner efter att alla medarbetare ska kunna nå sin fulla potential.

– Öppenhet, dialog och engagemang är viktigt, fortsätter Emily Jobe. Självklart erbjuder vi bra anställningsvillkor, förmåner och möjligheter att förena jobb och föräldraskap. I praktiken betyder det flexibilitet kring arbetstider, möjligheter att arbeta på distans, löneutfyllnad under föräldraledighet och en ambition att hålla föräldralediga medarbetare informerade om vad som händer i verksamheten.

Ambitioner inom jämställdhet och mångfald

HSB ProjektPartner ser till alla människors lika värde vilket präglar förhållningssätt gentemot medarbetare och kunder. Jämställdhet och mångfald är ett förbättrings- och kvalitetshöjande arbete som leder till ökad effektivitet, produktivitet och lönsamhet. Men företaget ser ett ansvar bortom sin egen horisont. Det handlar även om att skapa förutsättningar för demokrati och rättvisa mellan individer och grupper. HSB ProjektPartner har därmed ansvar för att följa lagar och förordningar men ska också vara en proaktiv och positiv kraft i samhällsutvecklingen.



*Som arbetsgivare strävar
HSB ProjektPartner efter
att alla medarbetare ska kunna
nå sin fulla potential.*

EMILY JOBE, HR-CHEF

En positiv och utvecklande arbetsplats



– Som arbetsgivare är det viktigt att vi verkar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad som värdesätter jämställdhet och mångfald, säger Emily Jobe. Som samhällsaktör har HSB en viktig roll att fylla, att till exempel stödja personer med utländsk bakgrund att komma in på den svenska arbetsmarknaden skapar inte bara samhällsnytta utan stärker även vår attraktivitet som arbetsgivare vilket i sin tur ökar våra möjligheter att rekrytera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. I och med den aktuella #meetoo-rörelsen har jämställdhets-, diskriminerings-, och mångfaldsfrågorna blivit en fråga för alla. För HSB ProjektPartner är det här arbetet en hygienfaktor av affärskritisk karaktär. Hur vi hanterar frågorna har stark koppling till HSBs varumärke i stort och till vårt varumärke som arbetsgivare.

Rekrytering och lönesättning

HSB ProjektPartner tillämpar kompetensbaserad rekrytering. Genom att först tydligt definiera vilken kompetens som behövs och sedan också följa de behoven under rekryteringsarbetet utan att låta sig distraheras av andra faktorer blir målen lättare att nå, till exempel när det gäller jämn könsfördelning i företagsledning och andra ledande positioner.

När det gäller lönesättningen är den prestationsbaserad. Individuella mål sätts upp och utvärderas varje år. Lönekartläggningar sker löpande för att undvika ojämlikhet och diskriminering.

Kollektivavtal och samverkan med facket

Alla anställda på HSB ProjektPartner omfattas av kollektivavtal. Företaget ställer även krav på att alla underleverantörer och samarbetspartners också är anslutna till kollektivavtal och på det lokala planet har formerna för HSB ProjektPartners samverkan med kollektivavtalsanslutna fackförbund formaliserats i ett samverkansavtal som är en naturlig del i verksamheten.

– Som arbetsgivare ser HSB ProjektPartner positivt på allt fackligt engagemang, säger Emily Jobe. Den raka och öppna dialogen med fackliga företrädare har alltid varit en positiv kraft för företagets utveckling och ett stöd i att säkra medarbetarperspektivet i vårt förändringsarbete.

NMI 76 för 2017

Nöjda medarbetare

HSB ProjektPartner genomför varje år en undersökning för att ta tempen på hur nöjda och motiverade företagets medarbetare är. Mätningen görs av en oberoende leverantör och resultaten placeras på en hundrigradig NMI-skala (Nöjd Medarbetar-Index, jämförbart med NKI och NPI). Mätningen ger signaler om prioriteringar och förbättringsåtgärder som byggs in i den årliga verksamhetsplaneringen.

NMI – Utfall 2017 och mål för 2018

- 2017 – 76 (mål 75)
- Mål 2018 – 76

76

Mål 2018



Om arbetsmiljö, hälsa/säkerhet och kränkande särbehandling

På grund av skärpta krav genomfördes under 2017 ett projekt för att utveckla och systematisera arbetsmiljöarbetet och implementera de nya föreskrifterna om organisatorisk och social arbetsmiljö i verksamheten. En viktig del i det arbetet var att uppdatera policys, processer och rutiner men även kompetenshöjande insatser för chefer och medarbetare genomfördes.

De här punkterna sammanfattar inriktningen:

- Ingen ska behöva drabbas av ohälsa eller skada på grund av brister i arbetsmiljön och på HSB ProjektPartner ska våra medarbetare trivas, känna arbetstillfredsställelse och ges möjlighet att utvecklas både yrkesmässigt och som individer.
- Arbetsmiljöarbetet är en gemensam angelägenhet för företaget och de anställda och ska bedrivas i samverkan där alla har ansvar att medverka. Vi är varandras arbetsmiljö.

Vårt kontinuerliga arbete med arbetsmiljön ska ingå som en integrerad och naturlig del av verksamheten och arbetsmiljöaspekterna ska beaktas i alla beslut som fattas samt alla aktiviteter och förändringar som genomförs.

- Företaget ska tillse att organisationens ledare har tillräckliga kunskaper i hur man hanterar ohälsosam arbetsbelastning och kränkande särbehandling samt arbeta förebyggande inom området. Arbetsmiljön ska präglas av öppenhet, dialog, delaktighet, respekt för varandra och personligt ansvar.
- Företaget accepterar ingen form av kränkande särbehandling såsom mobbning eller trakasserier på arbetsplatsen och har en nollvision när det gäller kränkande särbehandling. Skulle det ändå förekomma finns det skriftliga rutiner som måste följas.

BREDDEN GÖR PROJEKTLEDARJOBDET ROLIGT

En projektledare på HSB ProjektPartner ansvarar för ett fastighetsprojekt från idé och tomtförvärv tills huset är byggt och driften fungerar som den ska under hela den femåriga garantitiden efter inflyttning. Varje projektledare driver några projekt parallellt som var och en kommer olika långt i sina utvecklingsfaser.

Madelaine Davidsson är projektledare på HSB ProjektPartner i Malmö sedan början av 2017. Hon utbildades sig till civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola och har genom åren haft en rad olika roller inom entreprenörsektorn och som konsult, både i Sverige och utomlands.

Hon har bland annat varit projektledare, ansvarig för internationella inköp, affärsutvecklingschef och tillförordnad VD. Arbetet har huvudsakligen kretsat kring bostäder men hon har även erfarenhet från anläggningssidan och kontorsprojekt.

– Jobbet som projektledare på HSB ProjektPartner är väldigt roligt eftersom det erbjuder en sådan bredd, säger Madelaine Davidsson. Jag är med från allra första början när vi börjar fundera på ett projekt, förvärvar mark och sätter ihop en boendeprodukt som matchar den analys som vi gjort kring olika målgrupps behov. Sedan är det dags att välja arkitekt och entreprenör och skapa planer som håller hela vägen fram till inflyttning och en bra bit bortom det. Personligen älskar jag den allra första fasan, den som handlar om att skapa själva förutsättningarna för projektet. Att utveckla idéer och sätta mål. Det är väldigt kreativt och utvecklande.

När ett projekt drar igång på HSB ProjektPartner är det projektledaren som sätter ihop ett team med olika kompetenser från övriga företaget och den HSB-förening som projektet hör till. I teamet ingår personer som ansvarar för marknad, sälj och inredning. Dessutom har teamet tillgång till analysresurser och andra experter både inom och utom företaget.



Madelaine Davidsson framför brf Rosenhyddan i Hököpinge under en av de första inflyttningdagarna.

– Vi har en bra atmosfär på HSB ProjektPartner. Det är högt i tak och alla är väldigt hjälpsamma, både inom teamet och övriga företaget. Till exempel stöttar vi projektledare varandra mycket eftersom vi tillsammans sitter på en otrolig erfarenhetsbank. Just nu jobbar jag med ett väldigt roligt pro-

jekt, kvarteret Kugghjulet som ligger i Västerbro i Lund. Det är en hel stadsdel som är i omvandling. Vi har nyligen startat detaljplanearbetet och det är jätteroligt.


NKI 76

för 2017

Kunderna lika nöjda efter två år = branschbäst

Enligt NKI-mätningarna från undersökningsföretaget Prognoscentret visar resultatet för 2017 på den så kallade garantiundersökningen, det vill säga den som genomförs två år efter inflyttningen, ett värde på 76. Det betyder att kunderna fortfarande är lika nöjda som de var vid inflyttningen. Det är ovanligt och ett klart branschledande resultat.

NKI står för Nöjd Kund Index, en hundra-gradig skala för kundnöjdhet bland bostadsköparna. Alla som köpt ny lägenhet svarar på frågor, dels i samband med inflyttningen och sedan vid garantibesiktningen efter två år. Viktiga faktorer är HSBs pålitlighet, bostadens kvalitet, den personliga servicen och information till köparna. Resultaten är starkt vägledande för kvalitetsarbetet. HSB använder samma index som branschen i övrigt. Mätningen görs för hela branschen av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag som har specialiserat sig på den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden. Utfall på 75-85 anses mycket bra.

 **79**
Mål 2018

NKI – Utfall 2017 och mål för 2018-2020

- Resultat 2017 för NKI vid inflyttning: 76
- Mål 2018 för NKI vid inflyttning: 79
- Mål 2019/2020 för NKI vid inflyttning: 80/80



Brf Solgläntan i Sundsvall.

Från villa till lägenhet

Trivsel i Sundsvall

På en söderslutning med utsikt över staden och vattnet ligger brf Solgläntan där HSB har byggt 35 bostäder med stora inglasade balkonger och uteplatser som ger radhuskänsla.

Stadskärnan ligger en kort cykeltur eller promenad bort. De fyra husen har tre till fem våningar i souterräng. Det finns hiss till varje våningsplan och parkeringsgarage under husen. En av de nyinflyttade är Stig Klockhoff:

– Jag flyttade hit från en stor villa i centrala Sundsvall och är fantastiskt nöjd. Det är uppenbart att HSB har lagt stor möda på att hålla hög kvalitet och välja fina material för både lägenheter och trapphus. Vid inflyttningen fick jag också gratis hjälp av ett par skickliga snickare som hjälpte mig med några praktiska saker. Varje morgon sitter jag en stund på min inglasade balkong och njuter av utsikten över bron, staden och skidbacken på andra sidan vattnet. Jag stortrivs!



Stig Klockhoff

305 PÅBÖRJADE BOSTÄDER

UNDER 2017 BYGGSTARTADE
HSB REGION NORD 305 BOSTÄDER.

KAPITAL OCH KOMPETENS BYGGER PARTNERSKAP

HSB ProjektPartner samarbetar med 17 HSB-föreningar över hela landet som efterfrågar kapital och kompetens. Tjänsterna omfattar en rad olika aspekter kring nyproduktionen, från markstrategi och projektledning av själva husproduktionen till marknadsföring, säljaktiviteter och kontakter med bostadsköpare ända fram till garanti-mätningen (NKI) två år efter inflyttning. Parterna jobbar hela tiden nära varandra och kommer överens om gränssnitten för vem som gör vad.

NPI 70 för 2017

NPI – Utfall 2017 och operativa mål för att öka effektiviteten 2018-2020

- Idag 70 (2017)
- Mål 2018 för NPI: 76
- Mål 2019: 76
- Mål 2020: 77



76
Mål 2018



Ökad effektivitet.

HSB ProjektPartner har ett omfattande samarbete med övriga delar av HSB kring inredningen i nyproduktionen. Målet är att bostadsköparna ska vara nöjda med sina lägenheter även långt efter inflyttningsdagen. Med hjälp av grundstandardens Vår Favorit som erbjuder bra material som inte snabbt blir omoderna, ökar kundnöjdheten på sikt.



Trendneutrala "Vår Favorit" ger interiörer som håller i längden

Som en av de inredningsansvariga på HSB ProjektPartner arbetar Maria Sjöstedt nära andra personer inom HSB som också hanterar inredningsfrågor, till exempel på HSB Bostad, inköpsavdelningen på HSB Affärsstöd och de olika HSB-föreningarna. Hon berättar om hur arbetet går till i praktiken.

– Vi är en inredningsgrupp som både jobbar tillsammans och var för sig. Vi är uppdelade på olika expertområden och samarbetar med leverantörer när vi väljer sortiment. Vi går på föreläsningar, besöker mässor och trendspanar i stort sett oavbrutet. Det gäller att se både korta och långa trender. Grunden i vårt synsätt är att vi vill skapa bra och trendneutrala fasta inredningsval som lätt går att anpassa till nya trender genom att ändra på mindre detaljer och kulörer på väggar istället för att bygga om hela köket eller byta kakel i badrummet. På det sättet ökar vi livslängden på interiörerna och bidrar till en hållbarare värld.

Vår Favorit

Många kunder tycker att det är svårt att välja en harmonisk inredning. Därför har HSB arbetat fram en inredningsstandard som kallas Vår Favorit. Om kunderna väljer den slipper de helt extra tillvalskostnader och kan vara säkra på att få en trendneutral inredning som erbjuder beprövade material, bra funktioner och erkända varumärken. När det gäller kulörval på väggarna finns flera alternativ som är kostnadsfria.

– Alla har olika smak och när kunderna väljer Vår Favorit ska de ändå kunna få sin egen personliga stil att framträda i hemmet. För att åskådliggöra att det verkligen fungerar så visar 3D-bilder i vårt katalog- och marknadsföringsmaterial. Där finns helt olika stilar presenterade i en och samma basinredning. Vi har jobbat på det här sättet i ett par år nu och det har varit mycket uppskattat. Det är en klar majoritet av bostadsköparna som väljer Vår Favorit när vi kan visa på hur enkelt man kan förändra detaljer i sitt hem.

*Maria
Sjöstedt*
Inredningsansvarig



”

Alla har olika smak och när kunderna väljer ”Vår Favorit” ska de ändå kunna få sin egen personliga stil att framträda i hemmet.

MARIA SJÖSTEDT

Så här tänker HSBs inredare och inköpare

- När de väljer ut leverantör och sortiment bedömer de design, kvalitet, miljö/hållbarhet samt socialt ansvarstagande, valmöjligheter, pris, villkor, garantier och ekonomisk stabilitet.
- Central samordning ger HSB stordriftsfördelar gentemot leverantörer, trygghet då HSBs inköpsavdelning har kontroll på leverantörsvälet samt bra ramavtal.
- Bostäderna ska ha bra artiklar som kunderna är nöjda med. Genom att en besiktning sker även efter två år från inflyttning förlängs horisonten och ansvaret.
- Med HSBs inredningskatalog får köparna inspiration om olika trender och inredningsmöjligheter. Den finns både fysiskt och digitalt och skickas med redan när bostäderna släpps till försäljning.
- Utmana fantasin med enkla medel istället för miljön!

Öka tillväxten.

TILLVÄXT BYGGS BÄST PÅ STARK GRUND

Öka tillväxten. Det är det andra huvudmålet för HSB ProjektPartner. Tillväxt ger stabilitet och resurser för att utvecklas. För att lyckas behövs starka finanser, väl avvägd riskhantering, proaktiv markstrategi och kreativitet för att utveckla bra och hållbara erbjudanden till HSBs föreningar och boparare. Det är helt enkelt de fundamenten som bygger grunden till det goda boendet.



FRAMTIDENS BOSTADSUTVECKLARE

HSB ProjektPartners affärsmodell är en direkt konsekvens av företagets roll i HSBs organisation. Vinsten återinvesteras i verksamheten eller går tillbaka till moderbolaget som utdelning. Det bygger en stark kapitalbas, säkrar medlemmarnas framtidsbehov av bostäder och ger en långsiktighet som är ovanlig bland bostadsutvecklingsföretag i allmänhet.

Rätt i tiden

Stefan Sand är chef för den nya enheten Affärsutveckling på HSB ProjektPartner. Han har tidigare arbetat bland annat som projektledare på HSB ProjektPartner och Peab. I ansvarsområdet ingår marknadsanalys, scoutande efter mark samt kompetensutveckling och hantering av transaktioner. Funktionerna har funnits tidigare men är nu samlade i ett tajt team som arbetar nära de samverkande HSB-föreningarna. Stefan Sand utvecklar sin syn på företagets möjligheter.

– HSB ProjektPartner har framför allt två styrkor. Dels har vi starka finanser vilket gör oss till en pålitlig och långsiktig partner. Dessutom har vi tryggheten, erfarenheten och ett varumärke som borgar för att vi lever upp till det vi lovar. HSB har byggt bra bostäder åt svenskar i snart hundra år och är väl rustade för framtidens utmaningar. Vill man ha en stabil partner är det HSB man ska samarbeta med.

Redo för förändring

Marknaden är satt i stark förändring. Sverige har ett fortsatt betydande behov av nya bostäder och samtidigt behövs nya lösningar för att pressa boendekostnader och öka hållbarheten. Behovet av nytänkande är stort och många lycksökare har sökt sig till branschen i och med den starka prispressen uppåt. Det scenariot förändrades dock under hösten 2017 när priserna vände neråt något. Nu räknar Stefan Sand med en normalare marknad. Behoven av fler bostäder kvarstår men säljcyklerna blir längre.

– Visst står marknaden inför tuffa utmaningar men vår strategi är redan anpassad för framtiden. När det gäller att pressa priserna jobbar vi vidare med HSB 100 (läs mer på sid 42). Genom att öka standardiseringen och utnyttja ytorna smartare räknar vi med att successivt kunna bygga fler attraktiva lägenheter för medelinkomsttagare. Vi räknar också med fler alternativ till ägandet. Till att börja med ser vi över möjligheten att producera hyresrätter men jag ser också att vi kan komma att pröva nya spännande lösningar framöver, ägan-dehybrider som är anpassade till människors livsutveckling.

Ökad hållbarhet och framtidslösningar

När det gäller hållbarhet finns ett starkt ökande intresse bland kommunerna när de planerar nya bostadsområden och anvisar mark. Det som förr var tjugiga ord har blivit handling. Hållbarheten tar plats redan vid detaljplaneringen. Faktorer kring miljö, ekonomi och social trivsel bakas ihop och det är en utveckling som passar HSB menar Stefan Sand.

– När det gäller effektiv energihantering i husen har vi redan kommit mycket långt. Det har blivit en självklarhet och förbättringsarbetet är vår vardag. Nu breddar vi horisonten. Vi skapar säkra cykelparkeringar med bra tillgänglighet, trevliga innergårdar, grönytor och möjligheter för urban odling. De öppna



*Stefan
Sand*

Chef Affärsutveckling



” Visst står marknaden inför tuffa utmaningar men vår strategi är redan anpassad för framtiden.

STEFAN SAND

ytorna måste också kunna hantera olika mängder av nederbördsmängder samtidigt som de ska ge en trivsamt upplevelse för de boende. Det blir också allt viktigare att planera hur folk förflyttar sig för att göra området tryggt och att resandet blir så säkert och miljöanpassat som möjligt.

Kapitalstyrka för mark- och projektförvärv

Den starka balansräkningen tillsammans med goda bankrelationer och bekräftade kreditfaciliteter gör HSB ProjektPartner till en långsiktigt trovärdig partner, inte minst för de kommuner som behöver utveckla både bostadsrätts- och hyresbeståndet.

– Vi kommer att vara en aktiv och balanserad aktör de kommande åren, säger Stefan Sand. Vi ska fortsätta att växa över hela landet och jag ser framför mig att vi både kommer att köpa ny mark och ta över befintliga utvecklingsprojekt där vår styrka och kompetens behövs. Vårt mål är att fortsätta leverera det goda boendet till våra medlemmar och bosparare. Det är framåt som gäller.

HSBs GARANTIFOND

- HSBs garantifond (SHG, Stiftelsen HSBs Garantifond) ger ökad trygghet kring finansiering och kostnader, för både föreningarna och de enskilda medlemmarna. Garantifondens försäkringar kan täcka för insatser för lägenheter som av olika anledningar är osålda, i flera år efter att huset är färdigt. Garantifonden är stängd för nyteckning.

FINANSIELLT MÅL

Minst 10 procent avkastning på eget kapital över tid.

NÅGRA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKFÖRÄRV

- Exploateringsfastigheter där detaljplan inte kan vinna laga kraft inom fem år bör ha högre bedömd nettomarginal.
- Större exploateringsfastigheter bör planeras så att delar av projektet kan säljas efter planläggning.
- För exploateringsfastigheter, där mindre än 50 % av nyexploateringen är bostäder, ska det finnas en samarbetspartner som tar över övriga delar.
- Exploateringsfastigheter med mindre än 50 byggrätter förvärfvas i undantagsfall, undantag kan göras för projekt utan krav på underbyggt garage.
- Nivåer för prognostiserad kapitalbindning ska stämmas av mot bolagets löpande likviditetsplanering.
- Miljö- och arkeologiska risker ska vara kartlagda och kalkylerade.

FÖR PRODUKTIONSSTART SKA FÖLJANDE UPPFYLLAS:

- minst 10 procent nettomarginal
- minst 30 procent förhandsteckning
- finansiering ska vara klar

MÅL FÖR ANTAL PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER

- 2018 > 1 600 lägenheter
- 2019 > 1 700 lägenheter
- 2020 > 1 800 lägenheter

TILLVÄXT OCH NYTÄNKANDE INOM BOSPARANDET

Inom HSB är det HSB ProjektPartner som utvecklar och hanterar bosparandet. För ett par år sedan lanserades HSBs nya bosparande. Det är ett unikt sparande som ger möjlighet till dubbla förturer, dels till nyproduktionen men också till HSBs utbud av hyreslägenheter. Sedan lanseringen har tillväxten varit stark, både sett till antal bosparare och totalt sparad kapital. Charlotte Wiesner och Elisabeth Blanco Erlandsson jobbar med utvecklingen av bosparandet och berättar om framstegen.



*Charlotte
Wiesner*

Bosparutvecklare

Charlotte, sammanfatta 2017!

– Ett väldigt lyckat år! Vi fortsatte att kommunicera bosparandet, både internt och externt och i en rad olika kanaler. Ett av våra viktigaste budskap, förutom den dubbla förturen, är att visa vikten av att spara, att det kan vara en väg att få ihop en kontantinsats för att sedan ha möjlighet att teckna ett bolån hos banken för att köpa en bostad. Vi genomförde bland annat kampanjer i sociala medier, annonserade i föräldratidningar och gjorde en rörlig utomhuskampanj. Vi prövade

även att arbeta med så kallade influencers i sociala medier som delar av våra målgrupper följer. Målet var att väcka tanken att börja bospara till sina barn eller barnbarn. Vi kampanjade också riktat till nysvenskar där kännedomen om HSB av naturlighet inte är stor. Sett till våra samlade insatser lyckades vi mycket bra under 2017 och nådde det tioprocentiga målet för tillväxten på antal bosparare. De ökade med över 12 000 personer.



*Elisabeth Blanco
Erlandsson*

Bosparutvecklare

Elisabeth, berätta något om allt ni håller på med!

– För att nå våra mål gäller det att sprida kunskap och få hela HSB att känna entusiasm för bosparandet. Vi har en stor verktygslåda som innehåller både kompetenshöjande informationsmaterial och konkreta kampanjverktyg. Varje år gör vi en bosparundersökning som ger oss vägledning om vad vi ska satsa på. Under 2017 jobbade vi på flera fronter. För att nämna några så genomfördes ett pilotprojekt för telemarketing och förinspelade röstmeddelanden, för att skapa en dialog med

våra befintliga bosparare. I bosparundersökningen ser vi att kunskapen om bosparerbjudandets innehåll är lågt så vi vill öka bospararnas kunskap om vad de faktiskt sparar till och vilka möjligheter de har. Vi skapade också ett e-learningverktyg för HSBs interna bosparombud. Det visade sig vara en mycket uppskattad satsning. E-learningverktyget betyder att personalen lättare kan få den kunskap de behöver och därigenom ge bosparare bättre service.



129 000 
Så många bosparrare fanns hos HSB 2017.

BOSPARANDET, SÅ FUNGERAR DET

- Ett bosparande ger möjlighet till dubbla förturer. Dels till nybyggda bostadsrätter och även till HSBs hyresrätter. Båda förturerna gäller där HSB finns, det vill säga över hela landet.
- Om du sparar 500 kronor per månad får du maximalt antal bosparpoäng (5).
- Om du använder dina bosparpoäng till en hyresrätt kan du själv välja att behålla sparandet. Då kan du nyttja dina bosparpoäng för den andra förturen, dvs. en nybyggd bostad. Eller i omvänd ordning. Det är alltså fullt möjligt att använda samma bosparande flera gånger i livet. Om du tar ut pengarna nollställs bägge förturerna men du kan närsomhelst påbörja ett nytt sparande.
- Bosparandet kan överlåtas i sin helhet eller i delar inom familjen eller genom arv.
- Kapitalet i bosparandet ökar möjligheterna för HSB ProjektPartner att köpa mark och påbörja nya bostadsprojekt. Rent praktiskt är det Swedbank som förvaltar bospararnas kapital och finansieringen regleras genom ett samarbetsavtal mellan HSB ProjektPartner och banken.

3 600 000 000 KR 

Så mycket har bospararna sparat (Drygt 3,6 miljarder kronor).

HSBs BOSPARANDE ERBJUDER TRE OLIKA SPARFORMER:

- HSB Bosparkonto
- HSB Fasträntekonto
- HSB Fondkonto (svanenmärkta fonder)



Swedbank är kontoförande bank för HSBs bosparande. Enligt beslut av Riksgälden omfattas HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto av den statliga insättningsgarantin. Varje kund har rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i banken med ett belopp som motsvarar högst 950 000 kr. Riksgälden betalar ut ersättning inom 7 arbetsdagar från den dag banken försatts i konkurs eller Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in.

MÅL FÖR HSBs BOSPARANDE

- Mål för antalet bosparare, årlig ökning: 10 %.
- Mål för kapitalet i bosparandet, årlig ökning: 7 %.
- Mål för andel bosparare som köper nyproducerade lägenheter: 35 % (utfall 2017 19%)

FAKTA OM BOSPARANDET

- Antal bosparare vid årsskiftet 2017/2018: ca 129 000 (ca 117 000).
- Det totala bosparkapitalet vid årsskiftet 2017/2018: drygt 3,6 miljarder kronor (3,3 mdr).



Emma Sarin

Chef Utveckling & Hållbarhet

Maria Qvillberg

Utvecklingsansvarig
Kvalitet och hållbarhet

ANSVAR VINNER I LÄNGDEN

Förstärka HSBs roll i samhället. Så lyder det tredje huvudmålet för HSB ProjektPartner. För att nå dit bedrivs bland annat innovativ forskning, ett metodiskt hållbarhetsarbete och ett ständigt arbete med att finslipa och förbättra arbetsprocesser. Det behövs fler bra, vettiga och hållbara bostäder i Sverige och HSB ProjektPartner har för avsikt att bygga många av dem.

LYCKAD SÄLJSTART FÖR HSB 100-PREMIÄR

HSB 100 är tänkt som en dörröppnare till bostadsmarknaden: bra bostäder till bra priser för medelinkomsttagare. Det allra första HSB 100-projektet att nå marknaden var brf Hällbacken i Luleå. Projektet säljstartade under hösten 2017.

Nytt bostadsområde i Luleå

Hällbacken är ett nytt bostadsområde bara några kilometer från Luleås stadskärna. De första bostäderna i området var radhus och villor men i och med produktionen av brf Hällbacken gör även bostadsrättslägenheter entré. HSB bygger sammanlagt sju tvåvåningshus med loftgångar, inglasade balkonger och ett antal carports.

– Säljstarten gick fint och vi räknar med ett stigande intresse ju längre projektet kommer, säger Jeanette Lestander, projektledare på HSB ProjektPartner. HSB 100 är spännande, det ställer stora krav på att hitta stordriftsfördelar och effektiva lösningar. Det känns som om den här typen av vettiga bostäder för många behövs i hela Sverige.


Framtiden behöver HSB 100

Efter många år där marknaden har präglats av nyproduktion för betalningsstarka målgrupper ligger HSB 100 rätt i tiden med sina ytsmarta lägenheter för unga par, småbarnsfamiljer, ensamstående med barn eller pensionärer med begränsat ekonomiskt svängrum. Ett antal projekt planeras över hela landet och ju mer kännedomen ökar om idén desto mer mark vinner den. Jeanette Lestander berättar om bakgrunden till brf Hällbacken.

– Peab hade markanvisningen och vände sig till oss för att se vad vi kunde göra tillsammans. Vi hade tidigare presenterat HSB 100 för Luleå kommun och visste att de välkomnade tankarna. Så då var det bara att köra igång. Vi fick till en högeffektiv produktion och begränsade tillvals-



Den som bor i brf Hällbacken har nära till natur och friluftsområden, med bland annat skidspår, motionsspår och badplats. Barnen har en stor lekplats mellan husen och det är även nära till Hällbackens nybyggda förskola.



HSB 100 är prisvärda och ytsmarta lägenheter för medelinkomsttagare!

FAKTA – HSB 100

- Prisvärda och ytsmarta lägenheter som hushåll med genomsnittliga inkomster på respektive ort har råd att efterfråga
- Kan vara både hyresrätt och bostadsrätt
- Smarta lösningar för lägenhetsdisposition, inredning och gemensamma ytor
- Utvecklas för både nya lägen och i befintlig bebyggelse
- Samma kvalitetskrav som för övrig nyproduktion inom HSB
- Husen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver

Mål för antalet HSB 100-projekt, produktionsstarter

- 2018 > 4 projekt (300 lägenheter)
- 2019 > 5 projekt (400 lägenheter)
- 2020 > 6 projekt (500 lägenheter)

möjligheterna för köparna men kunde ändå tillhandahålla en mycket bra grundstandard. Just nu borrar vi för bergvärme vilket också bidrar till en god boendeekonomi. Så brf Hällbacken håller vad HSB 100 lovar: bra boende till bra pris.

Rimliga boenden för medelinkomsttagare behövs över hela landet och på sikt räknar HSB med att en tredjedel av byggstarterna ska vara HSB 100-fastigheter. De kommer att erbjudas som både bostadsrätter och hyreslägenheter

Husen är byggda med betongstommar för att få bra ljudisolering mellan lägenheterna men har träfasad för att smälta in i den omgivande småhusbebyggelsen.



*Jeanette
Lestander*
Projektledare



FÖRSTA ÅRET I HSB LIVING LAB

HSB Living Lab är livs levande bostadsforskning som ska pågå i tio år. Drygt trettio personer bor sedan mitten av 2016 mitt i ett bostadslaboratorium. Efter en inledande period där själva inflyttningen och iordningsställande av huset var i fokus har nu forskningen kommit igång på allvar.

Emma Sarin är chef för Utveckling & Hållbarhet på HSB ProjektPartner och även projektansvarig för HSB Living Lab.

– Nu är vi igång på allvar och det är roligt att se att HSB Living Lab drar till sig stort intresse, både i Sverige och internationellt. Bland annat har vi fått förtroende från IRIS, det stora EU-projektet som syftar till att skapa hållbara städer. Inom ramen för det ska vi genomföra forskningsprojekt om bland annat



mobilitet, lägre energianvändning och 3D-modulering. Det är också spännande att se att det här sättet att jobba, det vill säga i nära samverkan med andra aktörer, fungerar så bra. Vi hade till exempel en stor konferens under hösten 2017 där vi tillsammans blickade framåt och satte forskningsagendan för kommande år. Material, energi, smarta hem och mobilitet är några av de fokusområden vi har under 2018.

Emma Sarin

Chef Utveckling & Hållbarhet

HSB Living Lab ...

- ... är ett samverkansprojekt mellan intressenter från universitetsvärlden, staden och näringslivet. HSB, Chalmers och Johanneberg Science Park är huvudägare. Dessutom finns långsiktiga samarbetsavtal med ytterligare ett nio företag och organisationer.
- ... ligger på Chalmers Tekniska Högskolas campusområde mitt i centrala Göteborg.
- ... är inte ett boende på ett visst antal kvadratmeter utan här hyr man lägenhet per kubikmeter med loftlösningar utöver det traditionella rumstänket. På två av tre plan bor man i så kallade kluster om sex stycken med gemensamhetsytor i form av kök, dusch och balkong. Tvättstugan, eller tvättstudion som den kallas här, ligger i entréplanet och är även en mysig gemensamhetsyta.
- ... har hittills sett starten på cirka 40–50 forsknings- och utvecklingsprojekt. Några prioriterade forskningsområden är effektivare energianvändning, bättre vattenhantering och cirkulär ekonomi/delningslösningar.
- ... har inte mindre än 2 000 sensorer som mäter allt från luftfuktighet och temperatur till vattenförbrukning och rörelsemönster bland de boende.
- ... är en öppen arena för forskning och utveckling inom framtidens hållbara boende. Alla som har en idé inom området kan ansöka om att få starta ett projekt inom ramen HSB Living Lab.
- ... ska generera idéer, lösningar och erfarenheter som ska användas i HSBs nyproduktion.
- ... finns såklart även på nätet: hsblivinglab.com

Under 2017
installerades
bland annat
solceller på
söderfasaden.

Häng med in i
HSB Living Lab



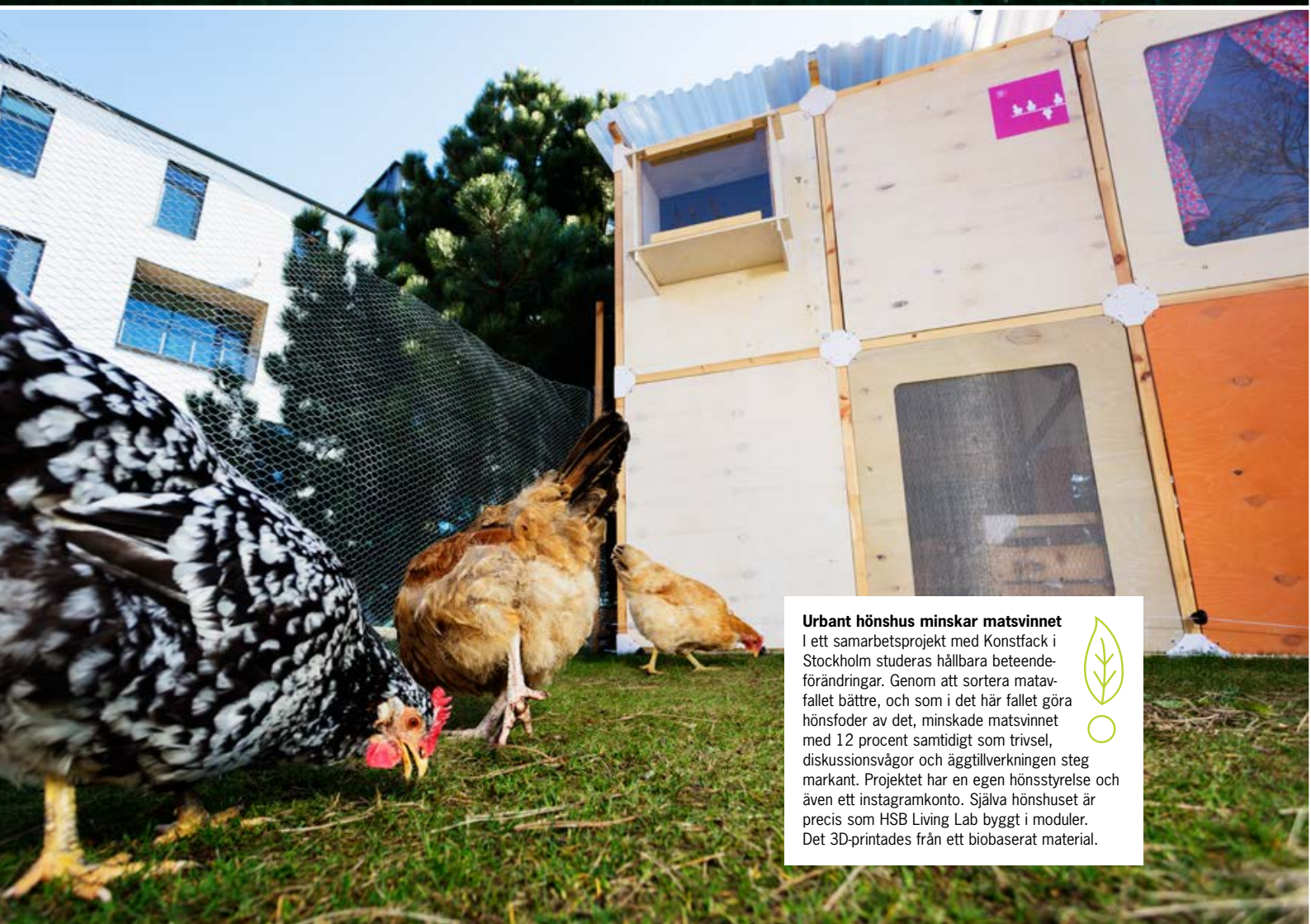
HSBs samhällsroll.

HSB Living Lab på världsturné

Svenska Institutet har för 2018 valt att visa upp HSB Living Lab i sitt informationsmaterial om Sverige som presenteras via ambassader runt om i hela världen.

Högt PR-värde

Intresset från politiker, näringslivet, media och allmänhet är stort. På ettårsdagen firade HSB Living Lab med att presentera en rad nya projekt. Bland annat hälsade bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson på.



Urbant höns hus minskar matsvinnet

I ett samarbetsprojekt med Konstfack i Stockholm studeras hållbara beteendeförändringar. Genom att sortera matavfallet bättre, och som i det här fallet göra hönsfoder av det, minskade matsvinnet med 12 procent samtidigt som trivsel, diskussionsvägor och äggtillverknigen steg markant. Projektet har en egen hönsstyrelse och även ett instagramkonto. Själva höns huset är precis som HSB Living Lab byggt i moduler. Det 3D-printades från ett biobaserat material.





HSB
LIVING
LAB

HUVUD
PARTNER

Viktiga energiprojekt

HSB har utvecklat en egen lösning för så kallad FTX-ventilation testas i HSB Living Lab. Ett annat spännande projekt som testas i huset handlar om lågtempererad fjärrvärme, det vill säga returanvändning av fjärrvärmevatten. Smart värme, helt enkelt.



Solenergi uppåt väggarna

Under året fick HSB Living Lab ett nytt utseende på södersidan. Nu, och en tid framöver, testas fasadintegrerade solceller. Solcellerna där och på taket jämförs och utvärderas sedan mot varandra samtidigt som de genererar el till de boende. Så småningom testas kanske en annan fasadbeklädnad.



Sharing is caring

På HSB Living Lab studeras en rad delningseffekter. Många ytor är gemensamma och det finns både trivsalfaktorer och andra effekter kring till exempel energianvändning som går att mäta och utvärdera.



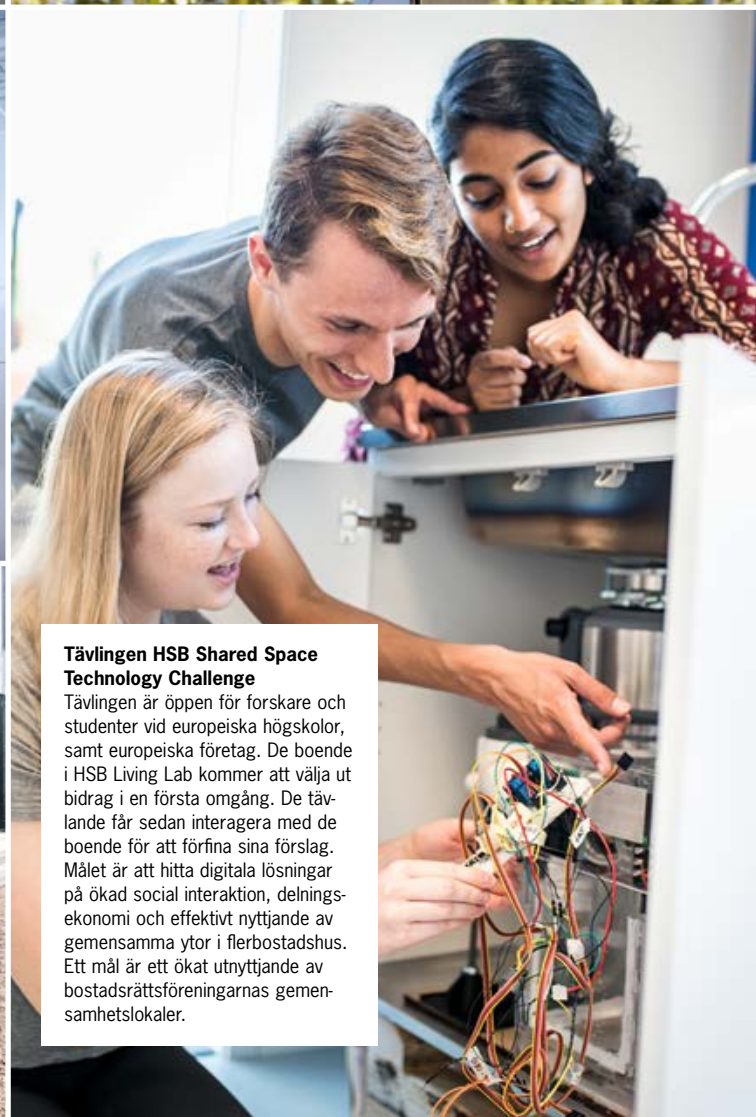
Vatten, mer eller mindre

På grund av kommande klimatförändringar räknar forskarna med extremare väder. När det gäller regn betyder det ökad risk för både skyfall och torka. På HSB Living Lab sker tester för att fördröja dagvattendränningen och därmed förbättra balansen mellan himmel och jord. Det pågår även projekt för att återvinna hushållens gråvatten, det vill säga ett rena det avloppsvatten som kommer från bad, disk och tvätt och skicka tillbaka det in i huset igen.



Tävlingen HSB Shared Space Technology Challenge

Tävlingen är öppen för forskare och studenter vid europeiska högskolor, samt europeiska företag. De boende i HSB Living Lab kommer att välja ut bidrag i en första omgång. De tävlande får sedan interagera med de boende för att förfinna sina förslag. Målet är att hitta digitala lösningar på ökad social interaktion, delningsökonomi och effektivt nyttjande av gemensamma ytor i flerbostadshus. Ett mål är ett ökat utnyttjande av bostadsrättsföreningarnas gemensamhetslokaler.



På gång i Umeå

Världens mest hållbara stadsdel

Tomtebo strand i Umeå ska bli världens mest hållbara stadsdel. Det är målet för de kommunala och privata parter som samlats i det unika samarbetsprojektet.

HSB ProjektPartner är en av de bostadsutvecklare som är med och planlägger stadsdelen.

Christofer Boman, projektledare på HSB ProjektPartner och ansvarig för HSBs del av Tomtebo strand berättar:

– Vi har arbetat mycket nära kommunen, de kommunala energi-, VA- och parkeringsbolaget och fem andra byggentreprenörer. Styrkan, och det helt unika med här projektet, är att alla inblandade har varit överens om vart vi vill långt innan vi sätter skoporna i marken. Vi siktar på att Tomtebo strand ska bli världens mest hållbara stadsdel, inte bara miljömässigt utan också utifrån ett socialt perspektiv.

Stadsdelen kommer att omfatta cirka 3 500 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter. Dessutom ska det finnas ett stort antal mötesplatser för boenden och lokaler för företag och avknoppningar från det närliggande universitetet.

Energin ska till hög grad komma från förnybara källor. Solceller kommer att placeras på taken och eventuellt kommer det även att förekomma lokala vindkraftverk. De boenden ska också få hjälp att styra sin

energikonsumtion genom olika smarta lösningar som ökar deras insikt om beteenden i vardagen. Det ska förstås också vara möjligt att ha en hög grad av återvinning och källsortering i hemmen. God mobilitet är ett annat prioriterat område och vid sidan av kollektivtrafiken planeras det för både bilpooler och cykelpooler.

Detaljplanerna förfinas under 2018 och om allt rullar på som det ska kan de första byggstarterna ske under 2019.

Citylab Action för samverkan

HSB ProjektPartner är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC). Det är Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. Medlemmarna är företag och organisationer som arbetar med samhällsbyggande och som vill utveckla och påverka bebyggelsen så att den blir mer hållbar. Både byggnader och platser ska bli bättre så att människor får sunda miljöer att leva, arbeta och leka i.

– Inom ramen för SGBC finns ett initiativ och en



Tomtebo strand kommer att länkas samman med universitets- och sjukhusområdet och Ålidhem samt bidra till en stadsdel som lever över hela dygnet, med både bostäder och verksamheter. Visionen för området är en hållbar stadsdel, där tonvikt framförallt ligger på social hållbarhet.



Björn Dahlberg, Vice VD för HSB Norr och affärsområdeschef för Nyproduktion:

– HSB Norr har hållbarhet högt upp på agendan och det här är ett bra exempel där man går från ord till handling. Ett spännande samverkansprojekt mellan Umeå kommun, andra byggaktörer och kommunala bolag i syfte att bygga en världsledande hållbar stadsdel. Det är ett pilotprojekt som kan bli en modell för framtida stadsdelspanering i andra kommuner där HSB Norr verkar.

Christofer Boman, projektledare tillsammans med Björn Dahlberg under bygget av brf Mariehöjd 2017.

processmetod som heter Citylab Action, säger Christofer Boman. Där har Tomtebo strand deltagit tillsammans med tio andra stora stadsutvecklingsprojekt från andra delar av Sverige. Men hjälp av den här processguiden har vi fått möjlighet att samverka och dela erfarenheter med andra aktörer som strävar efter samma saker som vi, det vill säga hållbar utveckling. Vi har jobbat kring sjutton fokusområden, bland annat bebyggelsestruktur, grön- & blåstrukturer, materialflöden, sociala lösningar och mobilitet i bostadsområdet. Mycket av det som diskuterats och utretts har blivit vägledande för våra målsättningar och lett till konkreta förslag.

Goda idéer blir hållbar verklighet

Ett av många spännande förslag är så kallade mobilitetshubbar där gemensamhetslösningar löper som en röd tråd. Istället för att varje hus har ett garage kan man göra boendemiljön friare från bilar genom att placera ut parkeringshus på ett smart sätt. De ska förstås ligga rimligt nära husen men ska ändå bidra till en tryggare och trevligare närmiljö för barn och andra boende. Vid de här hubbarna kan man även placera stationer för paketutlämning och skapa återvinningsytor där antingen möbler eller andra delar från att bohag kan komma andra till godo eller där komponenter kan

demonteras och återanvändas, en hantering som skapar både arbetstillfällen och en yta för fler möten mellan de boende.

En annan intressant lösning är kulvertlösningar för såväl sopsugar som transportvägar för berg- eller fjärrvärme. I anslutning till kulvertlösningen kan man anlägga ett så kallat geolager för förvaring av överskottsvärme. I praktiken borrar man ett stort antal hål i berget som värms upp med överskottsvärme sommartid och skapar en värmekudde under stadsdelen. Värmen kan sedan tas ut vintertid och med det jämnas effekttopparna ut vilket leder till en minskad miljöpåverkan då värme inte behöver skapas med kol eller olja.

Mikael Berglund, byggnadsnämndens ordförande (s):

– Tomtebo strand blir en viktig pusselbit för att koppla ihop Norrlands största arbetsplats- och universitetsområde med den befintliga bebyggelsen och natur- och friluftsområdet vid Nydalasjön. Det ska bli en stadsdel där det är ”lätt att göra rätt” för alla som vill leva klimatsmart och där hållbarheten är såväl social som ekonomisk och ekologisk.

HSB lyfter bostadsfrågan i Almedalen 2018

Almedalsveckan är Sveriges största politiska mötesplats. HSB deltar för att inspirera och påverka den politik som ska möta framtidens utmaningar för boendet och bostadsbyggandet. I år blir det särskilt spännande eftersom det är valår. Och förhoppningsvis kommer bostadsfrågan att få ökat utrymme i den politiska debatten.

Hur ser förutsättningarna ut för bostadsbyggandet de kommande åren? Vilka möjligheter har unga att hitta ett eget hem? Och vilket ansvar har bostadsbolagen för samhällsutvecklingen? Det är några av de frågor som vi söker svar på när HSB arrangerar en rad bostadsseminarier under årets Almedalsvecka.

HSB har i år hyrt ett hus på Strandgatan 35 i Visby. Där kommer vi, tillsammans med opinionsbildare, branschfolk och beslutsfattare, att diskutera framtidens boende och debattera hur vi tillsammans kan lösa bostadskrisen. Vi kommer att vara på plats i HSB-huset från 1 juli och visa var möjligheterna bor. Program kommer inom kort.

VISBY 1-4 JULI



Hela gänget! Det är inte ofta vi kan fånga de flesta av HSB ProjektPartners medarbetare på samma bild. Här är ett gott försök! Hos oss jobbar 34 kvinnor och 23 män. Medelåldern är 44 år. 50 procent av ledande befattningshavare är kvinnor.

ALLA HAR RÄTT TILL EN VÄRDIG BOSTAD.

Resha Ibraheem Nawajaah bor på Västbanken i Palestina. I hennes hem finns varken el eller rinnande vatten. Så ska ingen behöva ha det.

We Effect är en biståndsorganisation som arbetar med hjälp till självhjälp i 24 länder, för att fler ska kunna ta klivet ut ur fattigdom. Med hjälp av våra partnerorganisationer förser vi dem med kunskap om bland annat hur man förbättrar sitt boende, odlar mark mer hållbart och ökar jämställdheten. På så sätt kan fler bli självförsörjande och ta klivet ut ur fattigdom.

HSB är med och stöttar oss genom att skänka 1000 kronor till vår verksamhet för varje lägenhet som byggs.

VILL DU OCKSÅ BIDRA?

Bli månadsgivare på weeffect.se eller ge en engångsgåva via swish 123 603 86 99 eller plusgiro 90 10 01-8
Märk PG-inbetalningen med HSB



Nationella visningsveckor

HSB ProjektPartner ansvarar för projektledningen av HSBs nationella visningsdagar.

Under året arrangeras fyra visningsveckor då HSB visar aktuella projekt för bostadssökande. Tidpunkterna och aktiviteter samordnas över hela landet för att dra maximal nytta av gemensam information och marknadsföring. Visningsveckorna är i första hand en försäljningsfrämjande aktivitet men marknads kommunikationen i breda medier hjälper också till att bygga HSBs varumärke.

HSB vinnare av Signumpriset 2018

Signumpriset uppmärksammar varje år det nordiska företaget som utmärker sig i sitt långsiktiga arbete med att vårda och förvalta sitt varumärke.



I år tilldelades det prestigefyllda priset HSB för sitt utmärkta varumärkesarbete. Signumpriset är instiftat av Groth & Co. HSB har många verktyg i sitt varumärkesarbete. Juryn tar särskilt fasta på HSBs digitala profilmaterial, bildbank, och ett formulär på intranät för att anmäla olovlig användning av HSBs kännetecken. Vidare imponeras juryn av sättet som HSB internt arbetar med kunskapsspridning. Årets nominerade var, förutom HSB, apotea.se, ECCO, Karolinska Universitetssjukhuset samt Skogaholm.

Signumpriset instiftades 1994 och tidigare vinnare är: Pippi Långstrump, Svenskt Tenn, Lantmännen, Icehotel, Hästens, Gröna Lund, Indiska, Findus, Fjällräven, Marimekko, Löfbergs Lila, ICA, Tetra Pak, Svenska Dagbladet, Absolut, Atlas Copco, ITT Flygt, Carlsberg, Bang & Olufsen, Statoil, AGA, Ramlösa och Volvo.



Konstnärlig utsmyckning

Ända sedan starten av 1923 har HSB-hus över hela Sverige utsmyckats med mängder av konstverk. Konsten skapar en attraktivare miljö som bidrar till att människor mår bra. Det kan handla om skulpturer och väggmålningar, men också om belysning och lekskulpturer. Under 2017 tog HSB ProjektPartner fram en ny strategi för konstnärlig utsmyckning.



Flera bosparkkampanjer under året

HSB ProjektPartner lyfter bosparandet under flera gemensamma kampanjperioder under 2018. Målgrupperna är främst barnfamiljer och unga vuxna.

Kampanjerna samordnas nationellt och lokalt över hela landet.





3:e och 4:e plats i "Årets nöjdaste kunder"

HSB Bostad kom på tredje plats och HSB ProjektPartner på "fjärde" plats i branschmätningen av bostadsutvecklare med nöjdast kunder. Bakom utmärkelsen ligger ett långsiktigt och systematiskt arbete med att höja kundnöjdheten.

Utmärkelsen kommer från den årliga kundundersökningen som genomförs i bostadsbranschen av Prognoscentret, mätningen omfattar kundnöjdheten i alla projekt som inflyttats under 2017. HSB Bostad fick ett NKI på 77 och HSB ProjektPartner NKI 76. Branschindex för 2017 var 72. Faktorerna som mäts är bland annat den personliga servicen, pålitligheten när det gäller att leverera felfria bostäder samt bostadens kvalitet.



HSB ProjektPartner stödjer We Effect

Ungefär en miljard människor i världen saknar bostad. HSB stöttar därför sedan många år den humanitära organisationen We Effect så att utsatta människor kan bilda bostadskooperativ och bygga egna hus.

HSBs insamling till We Effect sker på många olika sätt. Bland annat bidrar HSBs medlemmar med två kronor av medlemsavgiften. Och för varje nybyggd lägenhet skänker HSB tusen kronor plus hundra kronor i samband med att den första Nöjd Kund-undersökningen genomförs två månader efter inflyttning.

Många som flyttar in i en ny HSB-lägenhet får en handduk i inflyttningspresent genom samarbetet med We Effect. Handduken har vävts av kvinnokooperativet Tikonel i Guatemala. Mönster från Guatemala och färger från Skandinavien har inspirerat till handdukens design.

Ledstjärnan för We Effect är hjälp till självhjälp. Läs mer på weeffect.se.



LEDNINGSGRUPP

CAROLINE HEDLUND

Marknad och kommunikationschef.
Född 1982.
I HSB sedan 2008.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
marknadsansvarig HSB
ProjektPartner, medlem/bospar
HSB Uppsala, Uppsalahem.

Utbildning: Fil. mag. Urbana studier
och Fil. kand. Konstvetenskap,
Uppsala universitet. Berghs school
of communication.

PETER MILD

Regionchef Mitt.
Född 1967.
I HSB sedan 2001.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Chefsroller inom entreprenadverk-
samhet.

Utbildning: Ingenjör, företagsekonomi,
juridik, ledarskap, projektledning.



STEFAN SAND

Affärsutvecklingschef.
Född 1968.
I HSB sedan 2014.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Projektutveckling och projektledning

Utbildning: Företagsekonomi samt
diverse kortare utbildningar inom
projektledning, juridik, marknad.

ULF NOLÉN

Tillförordnad CFO.
Född 1964.
I HSB sedan 2018

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Chef för finansiell rådgivning på Deloitte
med inriktning på analys, värdering,
transaktioner och rekonstruktioner

Utbildning: Civilekonom, Stockholms
universitet.

PERNILLA NEVSTEN

Regionchef Syd.
Född 1978.
I HSB sedan 2011.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Byggprojektledning, ombyggnadsprojekt,
nybyggnadsprojekt, projektutveckling,
byggledning, projekteringsledning.

Utbildning: Teknologie Doktor i oorganisk kemi,
Civilingenjör (kemi), utbildning inriktning fast-
igheter (företagsekonomi, fastighetsekonomi,
entreprenadrätt och förvaltning).

HENRIK ZÄTHER

Vd HSB ProjektPartner.

Född 1965.

I HSB sedan 2000.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Vd HSB Göta, Ekonomichef.

Utbildning: Civilekonom.

ULF KULLÉN

Regionchef Nord.

Född 1960.

I HSB sedan 2000.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Fastighetsvärdering och IT-ansvar

Jernhusen, Projektekonom och

IT-ansvar HSB ProjektPartner.

Utbildning: Mätningssingenjör,

Fastighetsekonomi KTH.



EMMA SARIN

Chef Utveckling och Hållbarhet.

Född 1977.

I HSB sedan 2003.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Projektchef HSB Living Lab, Projektledare

Medlemsutveckling HSB Riksförbund,

Projektledare HSB Klimattåget.

Utbildning: Fil.kand. Info- och PR,

Mittuniversitetet, Dipl Marknadsekonom FEI,

Dipl Projektledare FEI.



EMILY JOBE

HR chef.

Född 1976.

I HSB sedan 2004.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

HR chef på HSB ProjektPartner,

Utbildningsansvarig och

HR konsult på SAS Flight Academy,

HR konsult på HSB Stockholm.

Utbildning: Fil.kand.

Beteendevetenskap,

Mälardalens högskola.



CHARLIE

För HSB ProjektPartner som arbetsgivare är det viktigt att alla ska ha bra möjligheter att få ihop livspusslet. Valpen Charlie är ett bra exempel på det.

Under hela 2017 var Magnus Ekström CFO och även Tf VD under 6 månader.

STYRELSE



Eva
Karlsson

Joakim
Sander

Sebastian
Lindroth

Roger
Sjögren

Maria
Engholm

Helena
Markgren

Anders
Lago

ORDINARIE LEDAMÖTER

Eva Karlsson

Född 1966.

Invald i styrelsen 2011.

Försäljningschef Syd, Svensk Fastighetsförmedling AB, ordförande i HSB Mölndal.

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom företags-ekonomi, ledarskap och projektledning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom dagligvaruhandel samt inom tjänstesektorn.

Övriga uppdrag: Ordförande HSB brf Tulebo.

Joakim Sander

Född 1960.

Invald i styrelsen 2015.

Ordförande HSB Landskrona, enhetschef Försäkringskassan.

Huvudsaklig utbildning: Högskoleutbildad inom statsvetenskap och historia, olika ledarskapsutbildningar och projektledning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ombudsman, olika chefs- och ledarskapsroller inom Försäkringskassan.

Övriga uppdrag: HSB-ledamot.

Sebastian Lindroth

Född 1983.

Invald i styrelsen 2013.

Ordförande HSB Sydost, jurist.

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

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroll inom detaljhandeln.

Roger Sjögren

Född 1967.

Invald i styrelsen 2017.

Vd HSB Östra.

Huvudsaklig utbildning: Kandidatexamen i företags-ekonomi, Linköpings universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ekonomichef HSB Östra, ekonomichef/vice vd Finspåns Stadsnät Finet AB, ekonomiansvarig Vallonbygden AB.

Övriga uppdrag: Finspåns Nyföretagarcentrum, Hyres- och arrendenämnden i Linköping, HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland, HSB Boservice i Östra Östergötland.

Maria Engholm

Född 1967.

Invald i styrelsen 2013.

Vd/Koncernchef HSB Dalarna.

Huvudsaklig utbildning: Ekonom.

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

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

Helena Markgren

Född 1971.

Invald i styrelsen 2015.

Affärschef Fastighet & Byggnad Tyréns AB region nord.

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör LTU, Fastighetsekonomi KTH.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd IT/Byggbolag, Förvaltningschef Fastigheter, gata och park kommun, chefsroller inom samhällsbyggnad och byggentreprenörer.

Övriga uppdrag: Ordf HSB Norr, ledamot i norra kretsen Västerbottens handelskammare.

Anders Lago

Född 1956.

Invald i styrelsen 2011.

Förbundsordförande.

Huvudsaklig utbildning: Universitetsstudier i statsvetenskap, nationalekonomi och statistik.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kommunstyrelseordförande i Södertälje kommun, Styrelseordförande i Telge AB.

Övriga uppdrag: Ledamot Folksam Sak, We effect, Stockholms Stadsmission och Berättarministeriet, styrelseordförande för Tom Tits experiment.

Lars Göran Andersson

Född 1960.

Invald i styrelsen 2007.

Vd HSB Göteborg.

Huvudsaklig utbildning: Högskoleutbildad inom kommunikation. Ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Affärsstöd AB, Johanneberg Science Park, Coompanion Göteborg.

Michael Carlsson

Född 1963.

Invald i styrelsen 2009.

Vd HSB Malmö.

Huvudsaklig utbildning: Gymnaseingenjör och ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom försäljning, marknad och fastigheter.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Projekt i Malmö, HSB Brf Skogsmården, Coompanion Skåne, Centrum för Fastighetsföretagande, ledamot i HSB Affärsstöd AB, styrelseordförande i HSB Finansstöd.



Lars Göran
Andersson

Michael
Carlsson

Anders
Svensson

Lena
Rönnberg

Jane
Svensk

Jenny
Hjalmarsson

Christer
Berglund

Anders Svensson

Född 1962.

Invald i styrelsen 2012.

Vd HSB Stockholm.

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom ledarskap, företagsekonomi och förvaltning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Bostad samt HSB-Ledamot.

Lena Rönnberg

Född 1953.

Invald i styrelsen 2011.

Ordförande HSB Uppsala. Uppsala universitet, företagsekonomiska institutionen, handelsrätt.

Huvudsaklig utbildning: Jur.kand.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Universitetsadjunkt samt ledaruppdrag inom universitet och landstinget.

Övriga uppdrag: Ordförande i landstingsfullmäktige i Uppsala län samt ordförande i Gamla Uppsala Buss AB.

Jane Svensk

Född 1960.

Invald i styrelsen 2011.

Kategoriärsvarig inköpare, inköpsavdelningen HSB Riksförbund, HSB Affärsstöd. Personalrepresentant Unionen.

Huvudsaklig utbildning: IHM Business school samt företagsekonomi, ledarskap och projektledning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Inköpsansvarig på ett antal olika företag sedan 1987.

Övriga uppdrag: HSB-Ledamot Brf Båtsmannen Störe 3, Styrelseledamot Huvudstadens GK.

Jenny Hjalmarsson

Född 1974.

Invald i styrelsen 2012.

Ordförande HSB Stockholm, kvalitetssamordnare och projektchef, Famna.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Egen företagare, projektledning innovation och utveckling inom vård och social omsorg. Deltar också i projekt som sakkunnig avseende utformning av bostäder för äldre samt personer med funktionsnedsättning.

Tekn. doktor just nu forskning i huvudsak med KI.

Övriga uppdrag: HSB-Ledamot.

Christer Berglund

Född 1962.

Invald i styrelsen 2015.

Vd i HSB Södra Norrland.

Huvudsaklig utbildning: Samhällskunskap och ledarskap.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kriminalvårdare, Ombudsman, förvaltare, informations- och utbildningssekreterare, kommunalråd.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, Mellannorrlands Hospice, styrelseordförande i HSB Gemensam IT ekonomisk förening.

ADJUNGERAD LEDAMOT

Pernilla Bonde

Född 1972.

Vd HSB Riksförbund.

Huvudsaklig utbildning: Fil mag. företagsekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Forskning inom destinationsutveckling ETOUR turistforskningsinstitut, Marknadschef Jocks och utvecklingschef HSB Riksförbund.

Övriga uppdrag: Cooperatives Europé, HSB Finansstöd AB, HSB Tjänste- utveckling AB, HSB Affärsstöd AB, Svensk Kooperation.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Henrik Zäther

Född 1965.

Invald i styrelsen 2016.

Vd HSB ProjektPartner.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd HSB Göta, Ekonomichef.

Övriga uppdrag: HSB Bostad, ledamot lokal bankstyrelse SHB Jönköping.

PERSONUNION STYRELSE OCH NOMINERINGSGRUNDER

Bolagets styrelseledamöter utgör även styrelse för HSB Riksförbund. Nomineringsgrunder för HSB ProjektPartners styrelse är kompetens, jämvikt mellan antal män och kvinnor, majoritet av förtroendevalda samt förnygring och mångfald. Dessutom tas hänsyn till geografisk spridning och till stora och små HSB-föreningar.

HÅLLBARHETS- ARBETE OCH REDOVISNING



HÅLLBARHETSREDOVISNING

I följande avsnitt ges en sammantagen bild av HSB ProjektPartners hållbarhetsarbete, vilka analyser, strategier och mål som ligger till grund samt mer djupgående information om avgränsningar och årets resultat.

SAMMANFATTNING AV 2017

2017 var ett år med mycket på gång inom hållbarhetsarbetet på HSB ProjektPartner. Bland annat kom uppdaterade mål för hållbarhet i nyproduktionen på plats liksom nya uppförandekoder. Arbete med leverantörsbedömningar inleddes och det systematiska arbetsmiljöarbetet för medarbetarna har varit i fokus. Hållbarhetsuppföljningen av HSB ProjektPartners verksamhet utökades markant för att landa i denna första kombinerade årsredovisning och hållbarhetsredovisning för HSB ProjektPartner. Liksom tidigare år kommer HSB ProjektPartners verksamhet även att ingå i den HSB-gemensamma hållbarhetsredovisningen.

Siffrorna för 2017 visar att arbetet med Miljöbyggnad är framgångsrikt. HSB ProjektPartner har ökat andelen projekt som vid inflyttning uppnått Miljöbyggnadscertifiering, i år var 14 av 19 avslutade projekt miljöcertifierade. Också arbetet med att utveckla energieffektiva bostadshus syns och man ligger i genomsnitt 30 procent under kraven på maximal energianvändning.

För första gången presenterar HSB ProjektPartner utsläpp av växthusgaser. Det är den energi som används under byggproduktionen, vilket är indirekta utsläpp, som dominerar företagets totala klimatpåverkan. Här finns stora möjligheter till utveckling liksom på avfallsidan. Källsortering sker i stor utsträckning på byggarbetsplatserna men det finns mer att göra avseende minimering av avfall och mängden som återvinns.

På personalsidan visar HSB ProjektPartner ett bra resultat avseende jämställdhet men når ännu inte lika långt avseende mångfald. I samband med de uppdaterade uppförandekoderna har företaget också under året nått ut med information om antikorrupktion till hela organisationen, vilket är en första del i att öka medvetenhet.

PRIORITERADE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Att följa gällande lagar och regler är en självklarhet och HSB ProjektPartner har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet. Det innebär att förebygga och motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

HSB ProjektPartner värderar risker och möjligheter kopplat till de olika aspekterna av hållbarhet genom dialog med företagets intressenter och genom bevakning av omvärldstrender, regelförändringar och vad som sker i branschen och samhället. Avstämningar görs också mot standarder och ramverk. Längre ned presenteras företagets väsentlighetsanalys utifrån ISO 26000, intressentdialogerna och den riskanalys som genomförts under 2017. Men först kommer en presentation av resultatet av analyserna, det vill säga de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga och därför prioriteras av HSB ProjektPartner samt ett kort resonemang om varför de är viktiga.

Miljö

Den indirekta miljöpåverkan genom nyproduktionsprojekten är den största och mest väsentliga för HSB ProjektPartner. Produktion av nya bostäder och framtida drift av de bostäder som lämnas över till boende och förvaltning kräver stor mängd energi och bidrar till växthusgasutsläpp. Byggprojekt genererar också stora mängder avfall. HSB ProjektPartner har länge arbetat för att bygga energieffektiva bostäder och har fokus på klimatfrågan, men här finns stora möjligheter att bli ännu bättre.

Som nationell tjänstemannaorganisation bidrar HSB ProjektPartner också till växthusgasutsläpp genom resor och kontorslokaler.

De mest väsentliga miljöfrågorna för HSB ProjektPartner är:

- Energianvändning
- Utsläpp av växthusgaser
- Avfall
- Leverantörsbedömning av miljömässiga kriterier

Avgränsningar: HSB ProjektPartner har störst kontroll över utformningen av bostäderna och därmed förutsättningarna för framtida energianvändning och utsläpp, men inflytande

över den faktiska driften efter överlämning är begränsad. HSB ProjektPartner har inte heller kontroll över energianvändning, utsläpp och avfall under byggproduktionen men däremot stort inflytande och möjlighet att påverka som beställare. Inflytandet minskar dock avseende materialtillverkning där en betydande del av resursanvändning och miljöpåverkan sker.

Avgränsning av ovanstående väsentliga områden har därför gjorts till att omfatta utformning och beräknad energianvändning men inte faktisk energianvändning, avfall och utsläpp efter inflyttning. I dagsläget omfattas inte heller påverkan från materialtillverkning men målsättningen är att framöver även kunna inkludera den delen av kedjan.

Personal, sociala förhållanden och mänskliga rättigheter

En god arbetsmiljö som helhet gör att medarbetarna på HSB ProjektPartner trivs och mår bra vilket bidrar till goda prestationer. På så sätt kan HSB ProjektPartner nå de visioner och mål som företaget ställer upp för verksamheten. Arbetsmiljöns fysiska, organisatoriska och sociala faktorer hänger ihop.

Som arbetsgivare verkar HSB ProjektPartner för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad som värdesätter jämställdhet och mångfald. Som samhällsaktör har företaget en viktig roll att fylla. Att till exempel stödja personer med utländsk bakgrund att komma in på den svenska arbetsmarknaden skapar inte bara samhällsnytta utan stärker även attraktiviteten som arbetsgivare. Jämställdhet och mångfald är ett förbättrings- och kvalitetshöjande arbete som leder till ökad effektivitet, produktivitet och lönsamhet.

Byggarbetsplatser kan vara en farlig arbetsmiljö och olyckor och tillbud förekommer relativt ofta. Det är många led från råvara till leverans av byggmaterial på byggarbetsplatsen och det är vanligt med flera led av underentreprenörer. Därmed finns risker avseende arbetsmiljö, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter i hela leverantörsledet. Risker för kränkning av mänskliga rättigheter finns främst långt ned i leverantörsleden, till exempel vid utvinning av råvaror.

De mest väsentliga frågorna för HSB ProjektPartner inom dessa hållbarhetsområden är:

- Hälsa och säkerhet
- Mångfald och jämställdhet
- Leverantörsbedömning av sociala kriterier

Avgränsningar: Inom den egna organisationen är samtliga anställda tjänstemän och som beställare har man inte kontroll över förhållandena för anställda hos leverantörer och underleverantörer. Dock finns stor möjlighet att påverka arbetsförhållandena i första ledet, det vill säga på byggarbetsplatserna.

Därför har avgränsningar gjorts. För egna anställda ska HSB ProjektPartner fokusera på arbetsmiljö och hälsa samt mångfald och jämställdhet. I leverantörsledet ska företaget fokusera på arbetsmiljö och säkerhet på byggarbetsplatserna samt värdering av leverantörernas ansvar i de egna leverantörsleden.

Antikorruption

Hur företag och andra aktörer agerar och gör affärer påverkar möjligheterna till effektiv och sund konkurrens och förtroendet för näringslivet. Ett korrekt och etiskt agerande i alla affärer och andra sammanhang är också mycket viktigt för HSB:s varumärke. Därför är antikorruption en väsentlig hållbarhetsfråga för HSB ProjektPartner.

Risken för icke etiskt agerande och korruption är störst i samband med markförvärv och entreprenadupphandlingar men alla typer av affärer omfattas av målen för god affäretik. Risker kan även finnas längre ned i leverantörsledet, där möjligheterna att påverka är mer begränsade.

HÅLLBARHETSSTYRNING

All styrning inom HSB ProjektPartner utgår från den affärsplan som tas fram årligen och som omfattar vision, affärsidé, strategiska- och operativa mål samt hur HSB ProjektPartner når dessa. Som stöd till affärsplanen finns verksamhetsstyrningsprocess, marknadsplan och aktivitetsplan.

HSB ProjektPartners viktigaste styrdokument och policyer framgår på sidan 14.

Nyproduktionen och leverantörsledet

HSB ProjektPartner har sedan 2012 som mål att samtliga nyproduktionsprojekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är en tredjepartscertifiering som omfattar områdena energi, inomhusmiljö och material.

Under 2017 har åtta övergripande mål för hållbarhet i nyproduktionen formulerats och antagits, för att sätta en tydlig riktning och höja ambitionsnivån ytterligare ett snäpp i enlighet med HSB:s strategi för hållbar tillväxt. Under 2018 kommer arbetet fortsätta med att implementera konkreta åtgärder och kravnivåer för målen. Ambitionen är stegvis och långsiktig utveckling.

HSB ProjektPartner ska...

- Ha god styrning av miljö och hållbarhet genom hela våra projekt.
- Säkerställa att våra leverantörer och entreprenörer tar miljö- mässigt och socialt ansvar.
- Bygga hus med sund och behaglig inomhusmiljö och utan förekomst av farliga ämnen.
- Öka resurseffektiviteten och minska klimatpåverkan från byggproduktion och förvaltning, samt möjliggöra för de boende att leva resurseffektivt.
- Bygga hus som är anpassade till ett framtida klimat och bidrar till att utveckla och bevara ekosystemtjänster
- Främja och underlätta hållbart resande för de boende
- Verka för ett socialt hållbart boende.
- Bidra till ökad sysselsättning hos grupper långt från arbetsmarknaden.

Nyproduktionsprocessen är central i styrning av hållbarhetsarbetet. Där ryms beslutsprocess och rutiner och mallar för samtliga skeden. Beslut om att projekt kan gå vidare från ett skede till nästa kräver att det kan möta uppställda krav. Ett av de viktigaste besluten är säljstartsbeslutet. Då kontrolleras bland annat att projektet är förberett för att följa Miljöbyggnad.

En stor del av styrning sker via upphandlingar, främst upphandlingar av totalentreprenörer. Gemensamma mallar och rutiner som är uppdaterade avseende krav och förväntningar på samtliga hållbarhetsaspekter är viktiga verktyg liksom miljöcertifiering med Miljöbyggnad och användningen av Byggvarubedömningen för loggning och miljögranskning av byggmaterial. Under 2017 har HSB ProjektPartner också tydliggjort krav och förväntningar på leverantörer genom en ny uppförandekod för samarbetspartners. Uppförandekoden omfattar områdena miljö, arbetsmiljö, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption.

Årligen följs avslutade projekt upp avseende preliminär certifiering i Miljöbyggnad, beräknad energianvändning, energianvändning under byggskedet, antal olyckor och tillbud och genererat avfall under byggskedet. Under året har också ett system för leverantörsbedömning köpts in med syfte att utvärdera hur väl samarbetspartners och leverantörer lever upp till förväntningar på miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Medarbetare

Ett av HSB ProjektPartners strategiska mål är sedan flera år tillbaka att ligga på ett högt värde på NMI (Nöjd Medarbetar Index). HSB ProjektPartner genomför varje år en undersökning för att ta tempen på hur nöjda och motiverade företagets medarbetare är. Mätningen görs av en oberoende leverantör och resultaten placeras på en hundrogradig NMI-skala (Nöjd Medarbetar-Index, jämförbart med NKI och NPI). Mätningen ger signaler om prioriteringar och förbättringsåtgärder som byggs in i den årliga verksamhetsplaneringen. Samtliga medarbetare har också årligen mål- och uppföljningssamtal med sin närmaste chef.

HSB ProjektPartner ser till alla människors lika värde vilket präglar förhållningssätt gentemot medarbetare och kunder. Öppenhet, dialog och engagemang är viktigt. HSB ProjektPartner erbjuder bra anställningsvillkor, förmåner och möjligheter att förena jobb och föräldraskap. I praktiken betyder det flexibilitet kring arbetstider, möjligheter att arbeta på distans, löneutfyllnad under föräldraledighet och en ambition att hålla föräldralediga medarbetare informerade om vad som händer i verksamheten.

HSB ProjektPartner tillämpar kompetensbaserad rekrytering. Genom att först tydligt definiera vilken kompetens som behövs och sedan också följa de behoven under rekryteringsarbetet utan att låta sig distraheras av andra faktorer blir målen lättare att nå, till exempel när det gäller jämn könsfördelning i företagsledning och andra ledande positioner.

När det gäller lönesättningen är den prestationsbaserad. Individuella mål sätts upp och utvärderas varje år. Lönekartläggningar sker löpande för att undvika ojämlikhet och diskriminering.

Alla anställda på HSB ProjektPartner omfattas av kollektivavtal. Företaget ställer även krav på att alla underleverantörer och samarbetspartners också är anslutna till kollektivavtal och på det lokala planet har formerna för HSB ProjektPartners samverkan med kollektivavtalsanslutna fackförbund formaliserats i ett samverkansavtal som är en naturlig del i verksamheten.

På grund av skärpta krav genomfördes under 2017 ett projekt för att utveckla och systematisera arbetsmiljöarbetet och implementera de nya föreskrifterna om organisatorisk och social arbetsmiljö i verksamheten. En viktig del i det arbetet var att uppdatera policys, processer och rutiner men även kompetenshöjande insatser för chefer och medarbetare genomfördes.

De här punkterna sammanfattar inriktningen:

- Ingen ska behöva drabbas av ohälsa eller skada på grund av brister i arbetsmiljön och på HSB ProjektPartner ska våra medarbetare trivas, känna arbetstillfredsställelse och ges möjlighet att utvecklas både yrkesmässigt och som individer.
- Arbetsmiljöarbetet är en gemensam angelägenhet för företaget och de anställda och ska bedrivas i samverkan där alla har ansvar att medverka. Vi är varandras arbetsmiljö. Vårt kontinuerliga arbete med arbetsmiljön ska ingå som en integrerad och naturlig del av verksamheten och arbetsmiljöaspekterna ska beaktas i alla beslut som fattas samt alla aktiviteter och förändringar som genomförs.
- Företaget ska tillse att organisationens ledare har tillräckliga kunskaper i hur man hanterar ohälsosam arbetsbelastning och kränkande särbehandling samt arbeta förebyggande inom området. Arbetsmiljön ska präglas av öppenhet, dialog, delaktighet, respekt för varandra och personligt ansvar.
- Företaget accepterar ingen form av kränkande särbehandling såsom mobbning eller trakasserier på arbetsplatsen och har en nollvision när det gäller kränkande särbehandling. Skulle det ändå förekomma finns det skriftliga rutiner som måste följas.

Antikorruption

HSB ProjektPartners främsta redskap för att styra mot god affärsetik är företagets riktlinjer. Under 2017 uppdaterades dessa riktlinjer i och med att nya uppförandekoder för medarbetare respektive samarbetspartners antogs. Dessa uppförandekoder har till syfte att vägleda och minimera risken för otillbörligt agerande så som mutor och bestickning.

Beslut har tagits att under 2018 ytterligare utveckla anti-korruptionsarbetet.

Placering av kapital

HSBs bosparare står för ett betydande kapital. Den indirekta påverkan som placering av kapital kan innebära styrs genom att endast erbjuda etiska fonder alternativt räntekonto. Från oktober 2017 är de fonder som erbjuds även Svanenmärkta.

INTRESSETER OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

En kontinuerlig dialog med intressenterna är grunden för att få kunskap om vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentligt att arbeta med. HSB har gemensamt identifierat de viktigaste intressentgrupperna: medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt samt leverantörer och partners.

HSB ProjektPartner deltar i och följer de intressentdialoger som utförs HSB-övergripande och för också egna dialoger. I tabellen nedan presenteras de viktigaste formerna för dialog och vilka frågor som är viktigast för HSB ProjektPartners intressenter.

Exempel på aktiviteter och mål som svarar mot nyckelfrågora för intressenterna. HSB ProjektPartner:

- Utvecklar attraktiva bostäder i många kommuner från norr till söder tillsammans med regionföreningarna som arbetar nära medlemmarna.
- Sätter upp strategiska mål för hög produktion av bostäder, ökat bosparandet och andel bosparare som köper nyproduktionen, nöjda kunder och bosparare och hållbar nyproduktion (bland annat minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor för boende)
- Har nya uppförandekoder som bland annat stärker riktlinjer för antikorruption
- Ställer krav på miljöcertifiering av nyproduktionen med Miljöbyggnad.
- Satsar på ytsmarta och innovativa bostäder för medelinkomsttagare genom HSB 100.
- Forskar och utvecklar framtidens hållbara boende i HSB Living Lab.
- Genomför internt projekt för att utveckla och stärka det systematiska arbetsmiljöarbetet
- Kartlägger löpande behov av rekrytering och insatser för att stärka arbetsgivarvarumärket.
- Arbetar löpande med att förenkla och förtydliga processer och information för kunderna samt utvecklar bosparsystemet.

Dialogtillfällen

Medlemmar: En HSB-gemensam medlemsundersökning 2014, årlig bosparundersökning, löpande kontakter via HSB regionföreningar, sociala medier.

Kunder: Platsspecifika marknadsundersökningar, nöjd kund-undersökning efter inflyttning och i slutet av garantitiden för varje nyproduktionsprojekt samt löpande kontakter under projekttiden.

Samhället – lokalt och globalt: Löpande dialoger med kommuner och samråd vid detaljplanering, dialog med samarbetspartner samt deltagande i branschsamarbeten. Bland annat drivande i samarbete med akademin och branschen genom HSB Living Lab. Genom HSB Riksförbund möten med politiker, myndigheter och beslutsfattare.

Medarbetare: Årlig medarbetarundersökning och medarbetarsamtal för alla anställda.

Leverantörer och partners: Löpande dialog med de entreprenörer som HSB ProjektPartner anlitar och HSB-gemensam dialog med ramavtalsleverantörer.

Nyckelfrågor

Möjlighet till attraktiva bostäder, medlemsinflytande, Trygghet, Service och enkelhet, Energi.

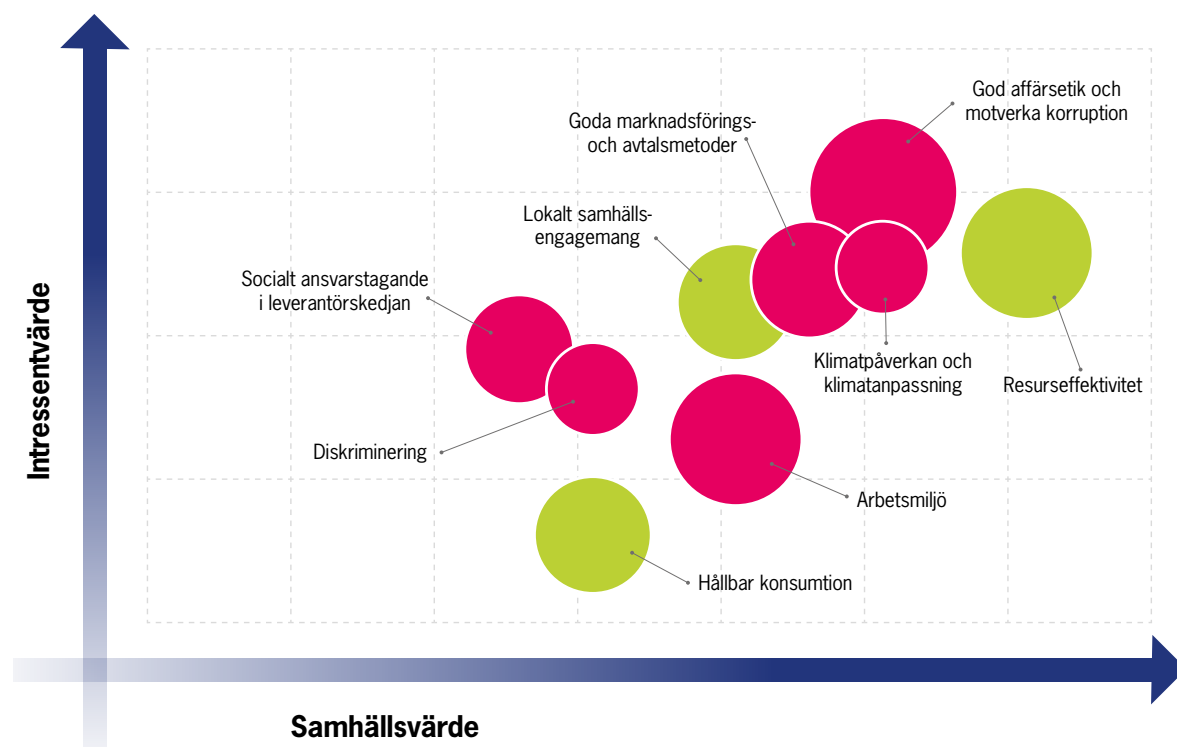
Attraktiva och prisvärda bostäder på många orter, tydlighet och transparens, ekonomisk trygghet.

Rimliga möjligheter att hitta bostad, långsiktigt bostadsbyggande, klimatanpassning och minskad klimatpåverkan från byggande, resurseffektivitet (bland annat energieffektiva bostäder) och förnybar energi, hållbara resor, säkra byggarbetsplatser.

Arbetsituation (Arbetsmiljö, Arbetsbelastning) Ledarskap, och attraktiv arbetsgivare.

Hållbar resursanvändning och klimat, viktig samhällsaktör, antikorruption, goda avtalsmetoder, säkra byggarbetsplatser.

VÄSENTLIGHETSANALYS 2017



Under våren 2016 var HSB ProjektPartner med och genomförde en HSB-gemensam väsentlighetsanalys med syfte att identifiera HSBs viktigaste hållbarhetsfrågor. Analysen utgick från den internationella standarden för socialt ansvarstagande och hållbarhet, ISO 26000. Samtliga 40 delområden i standarden prioriterades utifrån huruvida de alls är relevanta för HSB. De utvalda relevanta områdena bedömdes därefter utifrån vad intressenterna anser är viktigt och utifrån samhällsvärde. För bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i matrisen nedan, där de nio högst prioriterade områden är inlagda.

En extern intressentgrupp bestående av leverantörer och partners har därefter kommenterat analysen vid fysiska möten, för att validera den interna bedömningen av intressentvärdet, som initialt är baserad på lokalt utförda undersökningar. Resultatet visar att områdena "hållbar resursanvändning" och "antikorruption" värderas som viktigast, vilket styrker den internt genomförda väsentlighetsanalysen.

Med start 2018 kommer HSB centralt att genomföra intressentdialoger vart tredje år med alla primära intressentgrupper, för att stämma av väsentlighetsanalysen och HSBs strategi för hållbar tillväxt.

RISKANALYS

Under 2017 genomförde HSB ProjektPartner en riskanalys med stöd av externa konsulter som intervjuade nyckelpersoner på

företaget samt tog del av policys, riktlinjer och rutiner. Analysen har sedan kompletterats och validerats av HSB ProjektPartners ledningsgrupp.

RISKER		
Område	Väsentliga risker	Hantering av risker
Miljö	Klimatpåverkan och klimatanpassning	Genom miljöcertifieringen Miljöbyggnad ställer PP krav på energieffektiva byggnader och förnyelsebar energi. För att ytterligare minska vår klimatpåverkan har det under 2017 beslutats om 8 hållbarhetsmål som bland annat omfattar minskad klimatpåverkan från hela byggprocessen och driftskedet samt möjligheter för klimatsmart boende. PP är en nationell organisation vilket innebär många resor, därför finns en resepolicy som uppmanar till ett mer klimatsmart resande. Anpassningen till konsekvenserna av ett förändrat klimat hanteras i dag osamordnat. Riskanalyser görs i tidiga skeden av nyproduktionsprocessen men klimatperspektivet behöver stärkas. Som en del i arbetet mot de 8 beslutade hållbarhetsmålen ska systematiken för att ta hänsyn till ett förändrat klimat utvecklas för att minska riskerna framöver.
	Farliga kemiska ämnen i byggprodukter	Vi arbetar med att fasa ut och minimera farliga ämnen genom att kravställa på loggbok och miljöbedömning i Byggsvarubedömningen (där vi är delägare) i enlighet med krav för silver på materialindikatorerna i Miljöbyggnad. Vissa produktgrupper omfattas inte av dessa krav, gäller framförallt installationer. Ett arbete pågår för att ännu fler produktgrupper ska omfattas av dessa krav.
Sociala förhållanden	(Döds-)olyckor på byggarbetsplatser på entreprenad	Krav är inarbetat i mallar för i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatserna, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Ska också följas upp löpande på byggmöten. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och antal olyckor och tillbud följs upp av PP efter avslutat projekt. Framöver ska rutinerna för PP:s egna uppföljningen av entreprenörens arbetsmiljöarbete under pågående projekt ses över.
	Att människor inte har råd att köpa våra bostäder	I projekt inom satsningen HSB100 arbetar PP för att nå medelinkomsttagare på orten, hittills ett sådant projekt igång. Risker hanteras också genom marknadsanalyser inför varje projekt, och lokala HSB-föreningar har kunskap om lokala behov. Genom vårt bosparande och marknadsföringen av det verkar vi också för att få fler att spara och därmed öka möjligheterna att ha råd med kontantinsatsen.
Personal	Stressrelaterad ohälsa	Det finns en tydlig rollfördelning och medarbetarnas syn på arbetstempot mäts årligen. Inom ramen för verksamhetsplaneringen vidtas vid behov åtgärder för att komma till rätta med eventuella problem som identifieras vid den årliga medarbetarmätningen. En systematisering av arbetsmiljöarbetet pågår, vilket bl.a. innebär införandet av skyddskommitté och mer resurser.
	Kompetensförsörjning	Årlig medarbetarundersökning och utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. Employer branding är en del av vår marknadsstrategi och vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvarumärke med innehåll och kommunicera med branschen. Vi kartlägger också löpande behov av rekrytering.
Respekt för mänskliga rättigheter	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	Ny uppförandekod för samarbetspartners, vilken omfattar mänskliga rättigheter, har antagits under 2017 och ska framöver vara en del i alla avtal med byggentreprenörer. PP har påbörjat implementering av HSB:s leverantörsbedömningssystem och ett första utskick har gjorts till de största leverantörerna.
	Eventuella människorättsrisker i kapitalinvesteringar	I dagsläget ingen risk då PP inte gör några andra investeringar än i egna nyproduktionsprojekt. Kapitalet från Bosparande kan endast placeras i etiska fonder, som under 2017 blev svanenmärkta, alternativt på räntekonto.
Motverkande av korruption	Korruption vid markanskaffning och upphandling av entreprenörer	Antagande av HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare, som innefattar korruptionsprevention, under 2017. Finns med även i tidigare Etikpolicy. Uppförandekod för medarbetare har kommunicerats till samtliga medarbetare och åtgärder för ytterligare implementering kommer att ske framöver. Verktöget Inyett används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är blufföretag. Görs också kontroll att betalning inte sker till bolag där medarbetare, med vissa behörigheter samt styrelsen, verkar.
		Ny uppförandekod för samarbetspartners, vilken omfattar antikorruption, har antagits under 2017 och ska framöver vara en del i alla avtal med byggentreprenörer. PP har påbörjat implementering av HSB:s leverantörsbedömningssystem och ett första utskick har gjorts till de största leverantörerna.

OM HSB PROJEKTPARTNERS REDOVISNING

Ramverket GRI Standards har använts som vägledning och inspiration för att ta fram en balanserad och transparent redovisning. HSB ProjektPartner använder också nyckeltal i enlighet med GRI Standards för jämförbarhet inom HSB och med branschen. 2017 är första året som HSB ProjektPartner redovisar på det sättet. Därför redovisas inga förändringar jämfört med tidigare år.

HSB ProjektPartners hållbarhetsinformation omfattar verksamheten inom HSB ProjektPartner ABs koncern inklusive helägda dotterbolag och de 19 handelsbolag som HSB ProjektPartner äger tillsammans med de HSB regionföreningar som HSB ProjektPartner har samarbeten med. All nyproduktionsverksamhet som HSB ProjektPartner bedriver och för vilken hållbarhetsinformation redovisas sker i ovan nämnda bolag, med ett undantag. Undantaget är HSB Bostad AB där HSB ProjektPartner är delägare. HSB Bostad är HSBs nyproduktionsbolag i Stockholmsområdet och bedriver sin verksamhet med en egen organisation. HSB Bostad omfattas inte av HSB ProjektPartners hållbarhetsinformation men upprättar egen motsvarande redovisning.

De gemensamma bolag som driver HSB ProjektPartners nyproduktionsprojekt ägs till 50% av HSB ProjektPartner och till 50% av respektive HSB regionförening. Hållbarhetsinformationen avseende nyproduktionsprojekten redovisas i sin helhet i HSB ProjektPartners rapport medan den ekonomiska redovisningen tar hänsyn till HSB ProjektPartners ägarandel. Handelsbolagen och de helägda dotterbolag som ingår i redovisningen har inga anställda. All personalinformation avser anställda på HSB ProjektPartner AB. HSB ProjektPartners dotterbolag HSB Produktion AB omfattas av det nya lagkravet att redovisa hållbarhetsinformation och ingår som en del i HSB ProjektPartners årsredovisning.

All hållbarhetsinformation som rör HSB ProjektPartners nyproduktionsprojekt avser projekt som har avslutats under året, det vill säga haft sin sista inflyttningsdag. I 2017 års redovisning omfattas 19 projekt.

Utöver ovan nämnda bolag är HSB ProjektPartner delägare i ytterligare ett antal bolag som äger fastigheter, i syfte att framöver kunna användas för nyproduktion. I många fall är det fastigheter med hyresgäster. I de fall där HSB ProjektPartner står för inköp av el och värme till de här fastigheterna omfattas de av redovisningen av klimatpåverkan.

Rapporteringsperioden är 1 januari 2017 – 31 december 2017, vilket också är räkenskapsåret.

HSB ProjektPartners årsredovisning är granskad av företags revisorer på PwC i enlighet med årsredovisningslagen, se sidan 70 och 98. HSB ProjektPartner har också haft stöd av konsulter från Enact i arbetet med att ta fram hållbarhetsinformationen i årsredovisningen. Något ytterligare externt bestyrkande har inte gjorts.

NYCKELTAL – RESULTAT, BERÄKNINGAR OCH INDATA

Miljöbyggnad

- 74 procent av avslutade projekt 2017 har certifierats med Miljöbyggnad silver.

Det motsvarar 14 av de 19 projekt som avslutats under året. Av de 14 projekten var det två projekt där certifieringen inte omfattade samtliga byggnader. Jämfört med 2016 har andelen miljöcertifierade projekt ökat markant, då var andelen miljöcertifierade projekt 39 procent.

Energiintensitet

- 68,6 kWh/m²,år är genomsnittet för beräknad energianvändning för avslutade projekt 2017

Det innebär att årets projekt i genomsnitt legat 30 procent under det energikrav enligt Boverkets Byggregler (BBR) som gällt för respektive projekt. Energitravet varierar såväl med geografiskt läge som med version av regelverket vid tidpunkt för bygglov.

Klimatpåverkan

- 0 kg utsläpp av CO₂-ekvivalenter i scope 1
- 347 ton utsläpp av CO₂-ekvivalenter i scope 2
- 2 695 ton utsläpp av CO₂-ekvivalenter i scope 3

Totalt motsvarar det 20 ton CO₂-ekvivalenter per färdigställd kvm BTA. På sidan 20 presenteras fördelningen av de största källorna till utsläpp.

HSB ProjektPartner klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol. Klimatpåverkan indelas i tre grupper (scope 1, 2, 3) och i dessa ingår utsläpp som HSB ProjektPartner har operativ rådighet över eller stor möjlighet att påverka.

Scope 1: HSB ProjektPartner har under 2017 inte haft några egenägda källor som bidragit till utsläpp.

Scope 2: Inkluderar utsläpp från köpt el och fjärrvärme till exploateringsfastigheter samt de kontorslokaler HSB ProjektPartner hyr. Exploateringsfastigheterna delägs tillsammans med HSB-regionföreningar men utsläppen har inte fördelats utifrån ägande utan ingår i sin helhet men endast fastigheter för vilka HSB ProjektPartner ansvarar för inköp av energi omfattas i uppföljning och redovisning. Avseende energi till kontorsplatser omfattas kontor där HSB ProjektPartner hyr fyra eller fler platser, för 2017 omfattar det 84 procent av samtliga anställdas kontorsplatser. All köpt el i scope 2 är räknad med nordisk elmix trots att elavtal med endast förnyelsebar energi förekommer. Fjärrvärmens klimatpåverkan är räknad som ett snitt över landet då HSB ProjektPartner köper fjärrvärme i många olika fjärrvärmnät från norr till söder.

Scope 3: HSB ProjektPartner redovisar utsläpp för egna anställdas tjänsteresor med bil, tåg och flyg. Eventuella resor som inte har bokats via HSB ProjektPartners resebokningssystem eller med företagets kundnummer samt bilresor där medarbetaren inte begärt milersättning finns inte med i statistiken. Scope 3 rymmer också utsläpp från köpt el och fjärrvärme från nyproduktionsprojekten och omfattar hela byggtiden för projekt med sista inflyttningdag 2017. 15 av 19 byggprojekt har rapporterat elanvändning under byggproduktion och 13 av dessa har även rapporterat fjärrvärmeanvändning. För ej rapporterade projekt används medelvärde från övriga utifrån byggd area (BTA). Utsläpp från produktion och transport av byggmaterial ingår inte. Ingen fördelning görs utifrån HSB ProjektPartners ägande i de bolag som äger respektive projekt.

Klimatberäkning genomförs i webbverktyget Svante GHG Emission calculator, sammanställningen utgår från GHG-protokollet. Beräkningarna innefattar utsläppen från växthusgaserna CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃. Dock särredovisas inte biogen koldioxid, men den innefattas bland annat i fjärrvärmens klimatpåverkan

Basår för HSB ProjektPartners redovisning av utsläpp av växthusgaser är 2017 då ingen fullständig uppföljning med samma omfattning gjorts tidigare.

Källor där emissionsfaktorer och faktorer för Global warming potential (GWP) har hämtats:

Scope 2:

- Energimarknadsinspektionen, 2017. Ursprungsmärkning av el – Nordisk residualmix.
- Svensk fjärrvärme, 2017
- Medelvärde från fjärrkylaleverantörer, 2017

Scope 3:

- Flyg – BEIS (2017) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting. UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS)
- SCB – Sveriges Statistiska Centralbyrå - bränsleförbrukning, 2016
- Bränslen – SMED – Svenska MiljöEmissionsData, 2017. Emissionsfaktorer och värmevärden 2017. Ansvarig myndighet: Naturvårdsverket
- Värmeforsk, 2011. Miljöfaktaboken
- Bränslen – SBPI - Svenska Petroleum & Biodrivmedel Institutet, 2017. Energiinnehåll, densitet och koldioxidemission
- Bränslen – Produktblad från Preem, 2016; Circle K, 2017; OKQ8
- Tåg el – SJ, 2017. Emissionsfaktor tåg vattenkraftsel, men HSB använder HSBs egen emissionsfaktor

Avfall

Genererat avfall för avslutade projekt 2017:

	Totalt [kg]	[kg / kvm BTA]	Andel
Källsorterat för återvinning	778 327	5,1	17%
Energiåtervinning (Brännbart+trä)	2 147 277	14,1	47%
Deponi	227 115	1,5	5%
Farligt avfall + elavfall	54 819	0,4	1%
Fyllnads- / schaktmassor	562 346	3,7	12%
Osorterat / blandat avfall	802 200	5,3	18%
	4 572 085	30	100%

Allt avfall som redovisas uppstår på våra byggarbetsplatser och är totalentreprenörens ansvar. Årets siffor omfattar avfall från hela byggtiden för projekt med sista inflyttningdag 2017. 18 av 19 byggprojekt har rapporterat avfallsstatistik. För ej rapporterade används medelvärde från övriga utifrån byggd area (BTA). Sortering sker alltid direkt på arbetsplatsen men i något olika antal fraktioner. Avfallen hämtas och vägs av avfallsleverantör som totalentreprenören har avtal med. HSB ProjektPartner får siffrorna från totalentreprenören som i sin tur får dem från sin avfallsleverantör. HSB ProjektPartner uppmanar sina entreprenörer att sortera och leverera statistik enligt Kretsloppsrådets avfallsfraktioner. I siffrorna för Källsorterat för återvinning ingår bland annat fraktionerna Plast, Gips, Skrot och metall, Isolering, Papper och Wellpapp.

Hälsa och säkerhet

- 73 olyckor har rapporterats för projekt avslutade under 2017, vilket motsvarar 0,12 olyckor per 1000 kvm BTA. 0 dödsfall inträffade.
- Sjukfrånvaron för HSB ProjektPartners anställda under 2017 var 2,24% (kvinnor: 3,0%, män: 1,1%). Inga olyckor bland egna anställda har rapporterats.

HSB ProjektPartner har ingen statistik över arbetsrelaterad sjukfrånvaro utan redovisar total sjukfrånvaro, vilket innebär andel timmars sjukfrånvaro av total ordinarie arbetstid.

Statistiken över olyckor omfattar endast byggarbetsplatserna och därmed entreprenörernas anställda. HSB ProjektPartner efterfrågar följande information från sina totalentreprenörer: totala antalet tillbud och arbetsolyckor på arbetsplatsen för hela byggtiden. Uppgifterna ska vara fördelade enligt arbetsmiljöverkets indelning det vill säga Allvarlig arbetsolycka, Arbetsolycka, Dödsfall på grund av arbetsolycka och Allvarligt tillbud utan personskada. Också sammanlagd sjukfrånvaro till följd av olyckorna ska framgå.

18 av 19 byggprojekt har rapporterat statistik för olyckor och tillbud. Ej rapporterade är inte med i statistiken. Redovisade antal olyckor omfattar samtliga rapporterade olyckor med personskada. Om en dödsolycka skulle inträffa redovisas det separat. Sjukfrånvaro till följd av olyckorna redovisas inte i år på grund av ofullständig statistik. HSB ProjektPartner har ingen uppföljning över arbetsrelaterad sjukdom (utöver olycksrelaterad) för entreprenörernas anställda eftersom HSB ProjektPartners projekt sträcker sig över en begränsad tid.

Mångfald och jämställdhet

Statistik HSB ProjektPartners medarbetare 2017:

Kvinnor: 60 %	män: 40 %	
Under 30 år: 11 %	30-50 år: 61 %	Över 50 år: 28 %
Utländsk bakgrund:	9 %	

Statistik Ledningsgrupp:

Kvinnor: 44 %	män: 56 %	
Under 30 år: 0 %	30-50 år: 78 %	Över 50 år: 22 %
Utländsk bakgrund:	0 %	

Statistik Styrelse:

Kvinnor: 38 %	män: 62 %	
Under 30 år: 0 %	30-50 år: 38 %	Över 50 år: 62 %
Utländsk bakgrund:	0 %	

Företaget har inga säsongsvariationer kopplat till personal, data redovisas per 31 december. 56 av 57 anställda är heltids- och tillsvidareanställda. 1 person är anställd som feriearbetare. Data utgår från den leverans som getts av lönekontoret i samband med årsredovisningen 2017 samt av SCB levererad mångfaldsstatistik. Utländsk bakgrund avser personer födda utomlands och/eller med båda föräldrarna födda utomlands. Nyproduktionsverksamheten är konsultintensiv, men utifrån avgränsningen hur stor andel konsulter som täcker upp vid ordinarie personals frånvaro rör det sig om mindre än en handfull.

Leverantörsbedömningar och Antikorruption

- 98 % av medarbetarna samt samtliga personer i ledningsgrupp och styrelse för HSB ProjektPartner har under året informerats om uppförandekod för medarbetare. Inga utbildningar har hållits men planeras genomföras för egna medarbetare under 2018.
- Tolv leverantörer (inklusive de 10 som stod för störst del av inköpen 2017) kontaktades för värdering av sitt hållbarhetsarbete. Fram till årsskiftet hade tre av de kontaktade entreprenörerna svarat på enkäten och två av dem undertecknat ProjektPartners uppförandekod för samarbetspartners.

HSB ProjektPartner har valt att istället för att endast titta på nya leverantörer i enlighet med GRI-nyckeltalet även inkludera befintliga. Fokus ligger på de största leverantörerna, vilka alla är byggentreprenörer. På grund av HSB ProjektPartners koncernstruktur och att de största inköpen görs i bolag som delägs tillsammans med de olika regionala HSB-föreningarna har man för 2017 inte tagit fram någon totalsiffra för inköp och redovisar därmed ingen procentuell andel bedömda leverantörer. För 2017 redovisas antal utskick till leverantörer och antal genomförda bedömningar.

ENGAGEMANG I ORGANISATIONER

En aktiv samhällsaktör

Exempel på samarbetsorganisationer och forum där HSB ProjektPartner deltar på olika sätt, direkt eller indirekt som dotterbolag i HSB-koncernen:

- Sweden Green Building Council (miljöcertifiering av byggnader)
- BeBo (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus)
- BoTrygg2030 (modell för att skapa säkra och trygga städer)
- Byggvarubedömningen (miljöbedömning av byggprodukter)
- Föreningen för Byggvarudeklarationer (miljödeklaration av byggvaror)
- Global Utmaning (tankesmedja för hållbart samhälle)
- NMC Nätverket för hållbart näringsliv
- Solelkommissionen (påverkan för goda regler för sole)
- Sveby (standardisering och verifiering av energiprestanda i byggnader)
- Svensk Solenergi
- We Effect (internationellt bistånd)
- Värmemarknadskommittén (miljövärdering av fjärrvärme och allmänna avtalsvillkor för fjärrvärme)
- Housing Europe, Europeiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationen
- ICA International Co-operative Alliance
- Cooperatives Europe
- NBO, nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationen

GRI-INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB ProjektPartner AB	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		s. 4
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Sverige	
102-5	Ågarstruktur och organisationsform		s. 4, 74
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Nyproduktion av bostäder i Sverige	s. 4-5
102-7	Organisationens storlek		s. 5, 73, 75, 91
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen	All verksamhet sker i Sverige, som redovisas som en region	s. 67
102-9	Leverantörskedja		s. 20-21
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Inga strukturella förändringar av leverantörsleden	s. 6
102-11	Försiktighetsprincipen		s. 59
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av		s. 67
102-13	Medlemskap i organisationer		s. 67
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		s.6-7
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	Prioriterade hållbarhetsområden och huvudsaklig påverkan. Väsentliga risker och hantering av riskerna inom samtliga hållbarhetsområden	s.59-60 s.64
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	Kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Ömtanke och Samverkan	s. 4
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		s. 4, 54-57
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		s. 62
102-41	Kollektivavtal		s. 26, 61
102-42	Identifiering och urval av intressenter		s. 62
102-43	Metoder för intressentdialog		s. 62
102-44	Viktiga frågor som lyfts		s. 62
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	Saknas enheter i den finansiella redovisningen	s. 65, 89
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		s. 65
102-47	Lista över väsentliga frågor		s. 59-60
102-48	Förändringar av information	Ej aktuellt	s. 65
102-49	Förändringar i redovisningen	Ej aktuellt	s. 65
102-50	Redovisningsperiod		s. 65
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	Ej aktuellt	s. 65
102-52	Redovisningscykel		s. 65
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Maria Qvillberg, Utvecklingsansvarig kvalitet & Hållbarhet, maria.qvillberg@hsb.se och Emily Jobe, HR-chef, emily.jobe@hsb.se	
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		s. 65
102-55	GRI-index		s. 68-69
102-56	Externt bestyrkande		s. 65

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida	Avsteg
------------	-------------	-----------	------	--------

EKONOMISKA STANDARDER

Anti-korruption

205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner		s. 67	Andel informerade leverantörer anges ej, endast antal
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor – Antikorruption	s. 60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Antikorruption Policies	s. 62 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 62	

MILJÖMÄSSIGA STANDARDER

Energi

CRE1	Energiintensitet för byggnader		s. 65	
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor – Miljö	s. 59-60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Nyproduktionen och leverantörsledet Policies	s. 60-61 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 61	

Utsläpp till luft

305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		s. 65-66	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)		s. 65-66	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		s. 65-66	
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser		s. 65-66	
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor - Miljö	s. 59-60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Nyproduktionen och leverantörsledet Policies	s. 60-61 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 61	

Utsläpp till vatten och avfall

306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod		s. 66	
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor - Miljö	s. 59-60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Nyproduktionen och leverantörsledet Policies	s. 60-61 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 61	

Leverantörsbedömning miljö

308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		s. 67	Se s. 67
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor – Miljö	s. 59-60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Nyproduktionen och leverantörsledet Policies	s. 60-61 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 61	

SOCIALA STANDARDER

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		s. 66-67	Se s. 66-67
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor – Personal, sociala förhållanden och mänskliga rättigheter	s. 60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Nyproduktionen och leverantörsledet Hållbarhetsstyrning – Medarbetare Policies	s. 60-61 s. 61 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 61	

Mångfald och likabehandling

405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		s. 67	
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor – Personal, sociala förhållanden och mänskliga rättigheter	s. 60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Medarbetare Policies	s. 61 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 61	

Social leverantörsbedömning

414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		s. 67	Se s. 67
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Prioriterade hållbarhetsfrågor – Personal, sociala förhållanden och mänskliga rättigheter	s. 60	
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den	Hållbarhetsstyrning – Nyproduktionen och leverantörsledet Policies	s. 60-61 s. 14	
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		s. 61	

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i HSB ProjektPartner AB

org.nr 556501-4148

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 12 april 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg



ÅRSREDO- VISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 23:e verksamhetsår, 2017.

Marknaden

Det stora efterfråge- och pristryck som har präglat bostadsmarknaden de senaste åren har mattats av under inledningen av hösten. Bankernas allt mer restriktiva bolånefinansiering, högre amorteringskrav samt Finansinspektionens förslag gällande lånetak bidrar i viss mån till avmattningen på bostadsmarknaden, samtidigt som utbudet av bostäder har ökat. De underliggande marknadsförutsättningarna är dock fortsatt gynnsamma med hög befolkningstillväxt på HSB ProjektPartners marknader, lågt ränteläge och hög sysselsättningsgrad. Konjunkturen är stark och inflationen är nära 2 procent.

Under året har 16 (18) projekt produktionsstartat med 1 028 (1 270) bostäder. De produktionsstartade projekten har i genomsnitt 64 bostäder.

HSB ProjektPartner är även under år 2017 i branschtopen avseende produktionsstarter utanför Stockholm.

En allt starkare balansräkning, moderna arbetsprocesser och högt kvalificerad personal öppnar för ytterligare tillväxt och stigande lönsamhet.

Försäljning

Tillsammans med HSB föreningarna sålde HSB ProjektPartner under året sammanlagt 767 (1 195) bostäder. Med såld bostad avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2017 var 84 procent av lägenheterna i den pågående produktionen sålda.

Produktionsstarter

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar byggnation av 1 028 (1 299) bostäder. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 535 (628) bostäder. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 133 (270) bostäder kan det sammanlagda antalet produktionsstarter 2017 summeras till 1 701 (2 197) bostäder. Av dessa avser 1 669 (2 027) eller 98 procent bostadsrätter i flerbostadshus, 0 (0) äganderätter och 32 (170) hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således i 61 (59) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 62 (63) procent av bostadsrättsproduktionen.

Nettoomsättning och resultat

Koncernen

Nettoomsättningen i koncernen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt, uppgick under 2017 till 1 589 (1 724) mkr. Den lägre omsättningen om 135 mkr förklaras

av de större fastighetsaffärer som genomfördes under 2016. Intäkter från nyproduktionsverksamheten uppgick till 1 558 (1 550) mkr. Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheter uppgick till 12 (42) mkr, övriga intäkter uppgick till 19 (23) mkr och fastighetsaffärer uppgick till 0 (109) mkr.

Rörelsemarginalen ökade från 14,5 till 17,6 procent och bruttomarginalen ökade från 13,7 till 16,0 procent. Förbättringen i marginaler förklaras främst av ett stort antal färdigställda projekt samt ökade marginaler i pågående projektportfölj.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 41 (42) mkr och resultat efter skatt uppgick till 65 (30) mkr.

Finansiell ställning

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2017 till 798 (435) mkr. Koncernens bekräftade kreditfaciliteter och rörelsekrediter uppgick till 485 mkr varav 3 mkr var utnyttjade. De räntebärande tillgångarna uppgick till 798 (509) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 233 (281) mkr. Soliditeten uppgick till 61,7 (56,8) procent.

HSB Bospar

HSB ProjektPartner är det företag inom HSB-sfären som ansvarar för och utvecklar bosparandet. Swedbank förvaltar bospararnas kapital. Ju fler som bosparar och ju större kapitalet i det samlade bosparandet är desto mer ökar möjligheterna för HSB ProjektPartner att starta nya projekt. Rent praktiskt är det Swedbank som förvaltar bospararnas kapital och genom ett samarbetsavtal med banken kan HSB ProjektPartner finansiera nya projekt som köp av tomtmark och nybyggnation.

År 2017 var ännu ett positivt år för HSBs bosparande. Under året ökade antalet bosparare med 12 197 st. Det innebär att HSB vid årsskiftet hade 129 256 st bosparare. Antalet bosparare fortsätter således att öka, med ca 1 000 nya bosparare varje månad. Det motsvarar en ökning på årsbasis med 10 procent (netto), vilket är enligt mål.

Bosparkapitalet har under året ökat med 9 procent, vilket är 2 procentenhet över målet för 2017. Ett utvecklingsprojekt med ett nytt bosparsystem i egen regi pågår. Systemet beräknas vara klart till halvårsskiftet 2018. Andelen fördelade lägenheter till bosparare blev 18 procent under 2017.

Risker i verksamheten

HSB ProjektPartner arbetar systematiskt med att systematiskt identifiera, värdera och behandla verksamhetens risker. Ökade produktionskostnader, höjd räntenivå och försämringar i bostadsefterfrågan är sådana risker. Aktuell 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 HSB ProjektPartner möter och dessa risker beaktas särskilt vid nyinvesteringar i mark. HSB ProjektPartner 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 13 ordinarie ledamöter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot. 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.

Under sommaren 2017 började Henrik Zäther som VD, fram tills dess var Magnus Ekström tillförordnad VD.

Moderbolaget

HSB ProjektPartner AB är HSBs gemensamma affärsbolag. Bolagets viktigaste uppgift är bostadsproduktion, vilken alltid sker i partnerskap med HSB-föreningarna. Styrelsens säte är Stockholm.

Sedan den 31 december 2017 ägs bolaget till 97 procent av HSB Riksförbund ek för.

Utsikter 2018

Under 2018 är för närvarande ca 1 000 produktionsstarter en målsättning. För att klara detta är det viktigt att säljstarter fortskrider enligt planering. HSB ProjektPartners starka finanser gör att koncernen har goda förutsättningar för att fortsätta vara branschledande och avsikten är att fortsätta förvärva byggrätter i samma takt som produktionsstarter.

För att klara målen behövs en skicklig organisation, goda processer och rutiner och effektiva beslutsstödsystem vilket HSB ProjektPartner har byggt upp under de senaste åren. HSB ProjektPartner står därför väl rustad inför kommande utmaningar och uppsatta mål.

Nyproduktionsnätverket

HSB har en gemensam nyproduktionsprocess och en bolagsövergripande styrning i form av styrgrupp nyproduktion. Som verksamhetsstöd till nyproduktionsprocessen finns ett gemensamt dokumenthanteringssystem, ett försäljningsstöd och ett stöd för överblick och planering av markportföljen. Utöver detta sker gemensamma NKI-mätningar i hela HSBs nyproduktion.

Nyproduktionsnätverket kommer att fortsätta driva utvecklingen av HSBs nyproduktion. Bland annat har "Handbok i Nyproduktion" ersatts av ett kommunikativt material – "HSB utvecklar och bygger" under 2017. Utöver det bedrivs projekten "Försäljningsintegration" och "Felhantering under garanti-tid" samt att hållbarhetsfrågan lyfts mer centralt i nätverket.

HSB Living Lab

HSB ProjektPartner driver tillsammans med HSB Göteborg projektet HSB Living Lab (lokaliserat vid Chalmers i Göteborg) som syftar till att skapa ett innovativt boende, där forskning sker tillsammans med hyresgäster, externa partners och akademien. Byggnaden färdigställdes under 2016 och idag har ca 30 personer sina permanenta hem i HSB Living Lab, samtidigt som forskning pågår.

Under 2017 har fokus flyttat från att bygga huset, hyra ut och sätta processer till att forska och utveckla. Hittills kan man räkna till ca 40 olika projekt som startat i huset. Ett ökande intresse märks för att forska och utveckla i HSB Living Lab och antalet ansökningar har ökat under året. Framsteg och erfarenheter kommer successivt att implementeras i HSBs nyproduktion.

HSB 100

Från och med 2017 ingår HSB 100 som en del i HSB ProjektPartners ordinarie verksamhet.

I satsningen HSB 100 finns bostäder som kan se väldigt olika ut, men de är ändå lätta att känna igen – det är innovativa och ytsmarta lägenheter med en prissättning som ger fler en möjlighet att köpa en bostad. HSB ProjektPartner har uppdraget att skapa ramverket för satsningen som riktar sig mot hushåll med genomsnittsinkomster. Satsningen gör att fler bosparrare kan köpa HSBs bostäder.

Hållbarhet och miljö

Koncernen upprättar en hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsredovisningens GRI-index återfinns på sidorna 68-69.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

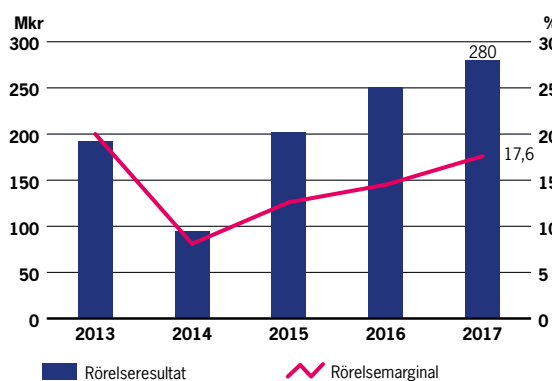
KONCERNEN

Belopp i mkr	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning	963	1 175	1 602	1 724	1 589
Kostnader för produktion och förvaltning	-912	-1 095	-1 394	-1 488	-1 335
Bruttoresultat	51	80	208	236	254
Försäljnings- och administrationskostnader ¹	-55	-60	-79	-96	-110
Övriga rörelseintäkter	22	11	4	-	9
Andelar i intresseföretags resultat	37	64	69	111	127
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	137	-	-	-	-
Rörelseresultat	192	95	202	251	280
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	-	-	3	31	125
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20	21	9	20	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14	-16	-13	-5	-6
Resultat efter finansiella poster	198	100	201	297	409
Aktuell skatt	0	-1	-1	-2	-2
Uppskjuten skatt	-9	6	-21	-25	-11
Periodens resultat	189	105	178	270	396
Resultat					
Bruttomarginal (%) ²	5,3	6,8	13,0	13,7	16,0
Rörelsemarginal (%)	19,9	8,1	12,6	14,5	17,6
Balans					
Balansomslutning (mkr)	2 026	2 145	2 621	2 731	3 051
Eget kapital (mkr)	1 154	1 223	1 348	1 553	1 883
Nettoskuld (+)/nettofordran (-) (mkr)	84	9	12	-228	-565
Soliditet (synlig) (%)	57	57	51,4	56,8	61,7
Avkastning på eget kapital (%)	4,8	8,8	13,8	18,6	23,0

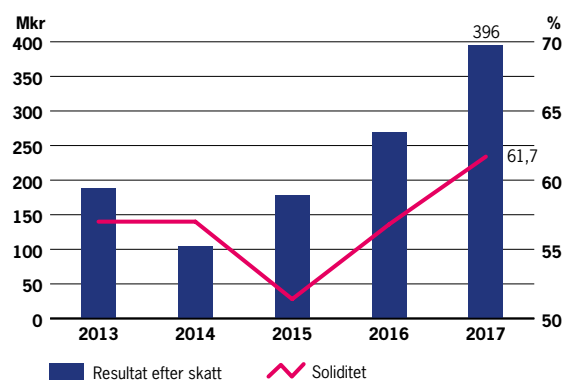
¹ Omräkning har gjorts av jämförelsetalen i enlighet med ny fördelningsnyckel.

² Exkluderat försäljning av fastigheten Stockholm Smultronet 6 år 2013.

RÖRELSERESULTAT, RÖRELSEMARGINAL, 2013-2017



RESULTAT EFTER SKATT, SOLIDITET, 2013-2017



VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	56 825 325
Redovisat årsresultat, kronor	64 750 963
Summa, kronor	121 576 288

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 695/aktie	88 821 695
och i aktieserie A2–A48, kronor	–
i ny räkning överföres, kronor	32 754 593
Summa, kronor	121 576 288

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 15 maj 2018 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 88 821 695 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 19,2 procent av bolagets egna kapital och 4,7 procent av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 71 (69) 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 2017.

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.

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning		1 588 927	1 723 642
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 334 582	-1 487 729
Bruttoresultat		254 345	235 913
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-109 946	-96 574
Övriga rörelseintäkter		8 658	-
Andelar i intresseföretags resultat		126 633	111 202
Rörelseresultat		279 690	250 541
Resultat från andelar i koncernföretag	8	3 577	31 323
Resultat från andelar i intresseföretag		121 825	53
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 785	19 665
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-5 782	-4 981
Resultat efter finansiella poster		409 095	296 601
Aktuell skatt	12	-2 585	-1 473
Uppskjuten skatt	12	-10 944	-25 290
ÅRETS RESULTAT		395 566	269 838

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i koncernen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt, uppgick under 2017 till 1 589 (1 724) mkr. Den lägre omsättningen om 135 mkr förklaras av de större fastighetsaffärer som genomfördes under 2016.

Intäkter från nyproduktionsverksamheten uppgick till 1 558 (1 550) mkr. Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheter uppgick till 12 (42) mkr.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick till 254 (236) mkr för verksamhetsåret. Ökningen mot föregående år förklaras främst av ett stort antal färdigställda projekt med ökade marginaler samt ökade marginaler i den pågående projektportföljen.

Bruttomarginalen uppgick till 16,0 (13,7) procent. Ökningen förklaras av de ökade marginalerna i projektportföljen.

Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 127 (111) mkr. I denna post ingår främst resultat och utdelning från HSB Bostad med 108 (106) mkr.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 280 (251) mkr. Detta är en ökning med 29 mkr jämfört med föregående år, vilket ger en rörelsemarginal på 17,6 (14,5) procent. Ökningen hänförs till den ökade lönsamheten i projektportföljen samt en större markaffär.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 409 (297) mkr. Ökningen jämfört med föregående år består främst av en engångspost i form av försäljning av aktieinnehav i SMÅA AB som gav en positiv resultat-effekt uppgående till 121 mkr för verksamhetsåret.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt och uppskjuten skatt som påverkat årets resultat uppgår till 14 mkr. Uppskjuten skatt hänförs huvudsakligen till framtagna successiva vinster som har resultatavräknats i koncernen men ännu ej beskattats samt förändring i taxeringsmässiga underskott.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	13		
Byggnader och mark		38 173	35 514
Förbättringsutgift på annans fastighet		–	6 145
Inventarier och installationer		40	6
		38 213	41 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	626 816	701 793
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 843	30 675
		628 659	732 468
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Exploateringsfastigheter	17	954 482	801 554
Projektfastigheter	18	–	5 142
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	7 852	8 982
		962 334	815 678
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 604	60 225
Fordringar hos intresseföretag		51 946	79 962
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	173 174	75 175
Övriga fordringar		325 341	463 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	26 331	27 213
		624 396	705 904
Kassa och bank		797 686	434 825
SUMMA TILLGÅNGAR		3 051 288	2 730 540

Belopp i tkr	Not	2017	2016
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital koncernen			
Aktiekapital		12 785	12 785
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 870 519	1 540 004
Summa eget kapital koncernen		1 883 304	1 552 789
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	42 002	31 058
Övriga avsättningar	23	146 388	104 317
		188 390	135 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	92 500	92 500
Övriga skulder		–	183
		92 500	92 683
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	137 550	134 228
Checkräkningskredit	24	2 940	7 177
Leverantörsskulder		52 727	57 942
Skatteskulder		1 168	1 249
Övriga kortfristiga skulder		431 970	467 060
Fakturerad ej upparbetad intäkt	25	144 955	156 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	115 784	125 630
		887 094	949 693
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 051 288	2 730 540

Kommentarer till koncernens balansräkning

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Under året har byggnader tillkommit genom en omklassificering från projektfastigheter samtidigt som förbättringsutgifter på annans fastighet har avyttrats. Byggnaden hänförligt till projektet Living Lab i Göteborg skrivs av enligt plan.

Finansiella anläggningstillgångar

Vid utgången av året var koncernens bokförda värde 629 (732) mkr och bestod av andelar i HSB Bostad om 603 mkr, andelar i Kvarnbykoncernen uppgående till 24 mkr samt andelar i Nya Hovås Moder om 2 mkr. Aktierna i SMÅA AB har avyttrats, vilket minskat finansiella anläggningstillgångar med 150 mkr. Resultatandel och utdelning från intressebolag uppgår till 75 mkr, vilket ger en total minskning om 75 mkr netto.

Omsättningstillgångar

Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter har ökat med 152 mkr och uppgår till 954 (802). Flertalet förvärv har genomförts under det gångna året. Innehavet av projektfastigheter har omklassificerats till byggnader under året. Lager av bostadsrätter uppgår till 8 (9) mkr och avser ej sålda lägenheter i produktionsprojekt som återköpts samt visningslägenheter.

Avsättningar

Avsättningarna uppgår till 188 (135) mkr och består av avsättningar för uppskjutna skatter med 42 mkr, avsättningar för garantier i avslutade projekt med 45 mkr samt andra avsättningar om 101 mkr.

Lång- och kortfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 93 mkr och är oförändrat jämfört med föregående år. Kortfristiga skulder till kreditinstitut inkluderat checkräkningskredit uppgår till 140 (141) mkr. Checkräkningskredit har minskat från 7 mkr vid ingången av året till 3 mkr per sista december.

Fakturerad ej upparbetad intäkt uppgår till 145 (156) mkr. Fakturerad ej upparbetad intäkt visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	12 785	1 334 833	1 347 618
Utdelning till ägarna		-64 667	-64 667
Årets resultat		269 838	269 838
Utgående eget kapital 2016-12-31	12 785	1 540 004	1 552 789

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	12 785	1 540 004	1 552 789
Utdelning till ägarna		-65 051	-65 051
Årets resultat		395 566	395 566
Utgående eget kapital 2017-12-31	12 785	1 870 519	1 883 304



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Belopp i tkr	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	409 095	296 601
Betald inkomstskatt	-2 667	-8 445
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar	14 939	-2 660
Avsättningar netto	42 070	34 450
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-232 547	-72 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	230 890	247 834
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Varulager	-161 261	23 465
Rörelsefordringar	81 509	56 044
Rörelseskulder	-61 603	80 365
	-141 355	159 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 535	407 708
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	3 119	-8 728
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	336 356	-78 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten	339 475	-87 692
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåning	52 000	109 441
Amortering av skuld	-53 098	-337 965
Utdelning	-65 051	-64 667
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 149	-293 191
ÅRETS KASSAFLÖDE	362 861	26 825
Likvida medel vid årets början	434 825	408 000
Likvida medel vid årets slut	797 686	434 825

Tilläggsupplysningar, se Not 29.

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår till 231 mkr att jämföra med 248 mkr föregående år.

Varulager

Posten varulager i kassaflödet uppgår till -161 mkr och förklaras av nettot nyan-skaffningar och avyttringar av exploaterings- och projektfastigheter. Anskaffningar uppgår till 226 mkr under 2017 att jämföra med 243 mkr under 2016. Avyttringar uppgår till 59 (201) mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten inkluderat förändring av rörelsekapital uppgår till 90 mkr jämfört med 408 mkr föregående år. Skillnaden mot föregående år förklaras till största del av en nettoavyttring av exploaterings- och projektfastigheter samt nettot av förändringen i rörelsefordringar och rörelseskulder.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till 339 mkr. Påverkan på kassaflödet hänförs till avyttringen av SMÅA AB som genererar ett kassaflöde om 310 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -66 mkr att jämföra med -293 mkr föregående år. Av detta hänförs -65 mkr utdelning till aktieägarna enligt beslut på bolagsstämman. Amorteringar uppgår till -53 mkr vilket är väsentligen lägre än föregående år då amortering av lån uppgick till -338 mkr.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde är 363 mkr jämfört med 27 mkr föregående år. Lägre amortering av lån samt försäljningen av SMÅA AB har bidragit till det starka kassaflödet.



RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	40 794	42 470
Bruttoresultat		40 794	42 470
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-122 619	-106 592
Övriga rörelseintäkter		4 500	-
Rörelseresultat		-77 325	-64 122
Resultat från andelar i koncernföretag	8	28 505	4 964
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 931	6 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 179	-1 966
Resultat efter finansiella poster		-43 068	-54 582
Bokslutsdispositioner	11	118 094	91 015
Aktuell skatt	12	-185	-
Uppskjuten skatt	12	-10 090	-6 977
ÅRETS RESULTAT		64 751	29 456

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	158 140	161 140
Andelar i intresseföretag	15	49	49
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	19	19
Uppskjuten skattefordran	22	7 854	17 944
		166 062	179 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		927	1 629
Fordringar hos koncernföretag		58	378 934
Fordringar hos intresseföretag		3 735	4 882
Övriga fordringar		1 693	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 243	3 640
		8 656	389 948
Kassa och bank		479 332	98 106
SUMMA TILLGÅNGAR		654 050	667 206

Belopp i tkr	Not	2017	2016
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		56 825	92 420
Årets resultat		64 751	29 456
		121 576	121 876
Summa eget kapital		462 968	463 268
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	35 700	35 700
		35 700	35 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	40 000	40 000
		40 000	40 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 991	3 914
Skulder till koncernföretag		91 024	61 701
Skulder till intresseföretag		49	49
Skatteskulder		216	130
Övriga kortfristiga skulder		2 641	50 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	17 461	12 364
		115 382	128 238
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		654 050	667 206

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERBOLAGET

<i>Moderbolaget</i>	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	12 785	328 607	157 087	498 479
Utdelning till ägarna			-64 667	-64 667
Årets resultat			29 456	29 456
Utgående eget kapital 2016-12-31	12 785	328 607	121 876	463 268

<i>Moderbolaget</i>	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	12 785	328 607	121 876	463 268
Utdelning till ägarna			-65 051	-65 051
Årets resultat			64 751	64 751
Utgående eget kapital 2017-12-31	12 785	328 607	121 576	462 968

Följande ägare till HSB ProjektPartner AB finns:

Ägare	Antal aktier	Andel aktier, %
HSB Riksförbund ek för	124 095	97,07
HSB Nordvästra Skåne ek för	3 751	2,93
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.

KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-43 068	-54 581
Betald inkomstskatt	-99	-524
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Bokslutsdispositioner	118 094	91 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	74 927	35 910
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar	381 291	-94 723
Rörelseskulder	-12 941	3 445
	368 350	-91 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 277	-55 368
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	3 000	45 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 000	45 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utdelning	-65 051	-64 667
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 051	-64 667
ÅRETS KASSAFLÖDE	381 226	-75 035
Likvida medel vid årets början	98 106	173 141
Likvida medel vid årets slut	479 332	98 106

Tilläggsupplysningar, se Not 29.

NOTER

	Sid
NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	89
NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	91
NOT 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	91
NOT 4 Medelantal anställda	91
NOT 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	91
NOT 6 Leasing	92
NOT 7 Arvode till revisorerna	92
NOT 8 Resultat från andelar i koncernföretag	92
NOT 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	92
NOT 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	92
NOT 11 Bokslutsdispositioner	92
NOT 12 Skatt på årets resultat	92
NOT 13 Materiella anläggningstillgångar	93
NOT 14 Andelar i koncernföretag	93
NOT 15 Andelar i intresseföretag	93
NOT 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav	95
NOT 17 Exploateringsfastigheter	95
NOT 18 Projektfastigheter	95
NOT 19 Andelar i bostadsrättsföreningar	95
NOT 20 Upparbetad ej fakturerad intäkt	95
NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95
NOT 22 Uppskjuten skatt	95
NOT 23 Övriga avsättningar	96
NOT 24 Skulder till kreditinstitut	96
NOT 25 Fakturerad ej upparbetad intäkt	96
NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96
NOT 27 Ställda säkerheter	96
NOT 28 Eventualförpliktelser	96
NOT 29 Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys	97
NOT 30 Vinstdisposition	97
NOT 31 Händelser efter balansdagen	97

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 enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget HSB ProjektPartner AB och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet, direkt eller indirekt, innehar mer än 50 procent av rösterna för samtliga aktier och andelar eller genom avtal har ett bestämmande inflytande.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Koncerninterna mellanhavanden och interna intäkter och kostnader som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

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. Klyvningsmetoden innebär att en samägare redovisar sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i det gemensamt styrda företaget och slår sedan ihop dessa, post för post, med motsvarande poster i koncernbalansräkningen och koncernresultaträkningen. Därefter elimineras det interna aktieinnehavet. Koncerninterna fordringar och skulder samt intäkter och kostnader elimineras.

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 utveckling och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Graden av utveckling 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. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Skillnaden mellan utvecklad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp redovisas som tillgång enligt metoden för successiv vinstavräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej utvecklad projektintäkt som skuld.

Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt ligger hos leasetagaren. Om detta inte är fallet är det fråga om operationell leasing. I korthet innebär finansiell leasing att objektet redovisas som tillgångspost i balansräkningen hos leasetagaren medan en motsvarande skuld bokas upp som skuldpost i balansräkningen. Operationell leasing innebär

att objektet redovisas i balansräkningen hos leasegivaren. Leasingavgiften vid operationell leasing redovisas linjärt över avtalsperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Dessa planer består av den så kallade KTP-planen avdelning 2 och ITP-planen avdelning 1. Anställd tjänsteman född 1980 och tidigare omfattas av KTP avdelning 2. KTP-planen är om inte annat överenskommit en i huvudsak förmånsbestämd ålderspension med fastställda ersättningsnivåer i form av en procentandel av tjänstemannens slutlön. Utöver detta så finns en möjlighet till en alternativ pensionslösningsoverenskommelse med tjänstemän som har lön överstigande 10 inkomstbasbelopp. Den alternativa pensionslösningen, kallad alternativ KTP eller tiotaggarlösning, är premiebestämd och avser ålderspension och familjepension baserad på lönedelar överstigande 7,5 inkomstbasbelopp. Anställd tjänsteman född 1981 eller senare omfattas av ITP avdelning 1. Pensionen är premiebestämd i sin helhet och premien fastställs med en viss procentsats på månadslön upp till ett visst belopp och med en annan procentsats på lönedel utöver detta.

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har därefter inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande.

Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsförpliktelser utförts.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas i enlighet med K3s förenklingsregler vilket innebär att dessa planer redovisas så som att det hade varit avgiftsbestämda planer.

Inkomstskatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

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:

- Inventarier och installationer 5 år

Byggnader

För byggnader tillämpas komponentavskrivning. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. När en komponent byts ut utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader som avser specifikt modulhus i bolaget HSB Levande Lab Utveckling HB:

- Stomme och grund 9 år
- Moduler (Fabriksbyggda byggmoduler) 20 år
- Tekniska installationer 20 år
- Inre- och yttre ytskikt 20 år
- Gemensamma utrymmen 20 år

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 60 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20 år

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet efter individuell värdering. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för direkta försäljningskostnader.

Projektfastigheter avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför under omsättningstillgångar som varulager. Exploateringsfastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart och redovisas som varulager. Exploaterings- och projektfastigheterna redovisas och värderas i enlighet med reglerna om varulager och redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Exploateringsfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ ägarlägenheter och mark för projektfastigheter redovisas som 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. Produktionskostnader innefattar såväl direkta som skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion för egen förvaltning tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter.

Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar i bostadsrättsföreningar innefattar återköpta andelar i bostadsrättsföreningar. Avsikten är att avyttra dessa vidare inom en snar framtid varför dessa klassificeras som varulager.

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.

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.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget på balansdagen har en befintlig legal förpliktelse eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att bolaget kommer att behöva reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Garantiåtaganden

Avsättningar görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden enligt entreprenadkontrakt. En individuell bedömning görs för respektive projekt i samband med att garantiåtagandet inleds.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar.

Forts. not 1

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar koncernens principer med de undantag och tillägg som anges nedan.

Leasing

I moderbolaget redovisas alla leasingavtal som operationella leasingavtal.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärde-metoden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag

Aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag och intresseföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

NOT 2 – Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Successiv vinstavräkning

HSB ProjektPartner tillämpar successiv vinstavräkning i koncernen, 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 exploateringsfastigheter. Redovisat värde har bedömts till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Årligen inför årsbokslutet görs en värdering av HSB ProjektPartners hel- eller delägda fastigheter. Värderingen baserar sig på rådande prisnivå på respektive ort samt utifrån en intern värderingsmodell. Vid behov inhämtas externa marknadsvärderingar. Tillsammans utgör detta underlag för bedömningen av det bokförda värdet i relation till marknadsvärdet.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskott har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Garantiåtaganden och andra avsättningar

Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden och övriga 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 övriga 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 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 3 (9) procent av inköpen och 81 (75) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

NOT 4 – Medelantal anställda

	2017		2016	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	53	22	51	20
Koncernen totalt	53	22	51	20

Könsfördelningen är beräknad utifrån antal anställda på balansdagen.

Könsfördelning inom företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Andel kvinnor, %				
Styrelse	39	39	39	39
Ledande befattningshavare	44	60	44	60

NOT 5 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	2017		2016	
	Löner och andra ersättn	Sociala kostn	Löner och andra ersättn	Sociala kostn
Moderbolaget	39,4	21,6	35,6	20,5
Varav pensionskostnader ¹⁾		7,2		7,4
Koncernen totalt	39,4	21,6	35,6	20,5
varav pensionskostnader		7,2		7,4

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 490 (890) tkr gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3,3	36,1	3,9	31,7
Koncernen totalt	3,3	36,1	3,9	31,7

Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,6	1,5	1,6	1,5
Varav till styrelsens ordförande	0,6	0,6	0,6	0,6

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

Verkställande direktören

Till VD och tf VD har utgått lön och annan ersättning om 1 785 tkr (2 395) exklusive värde av bilförmån. Pensionsrätt utgår med 35 procent av VDs pensionsmedförande lön i en premiebestämd tjänstepensionsförsäkring med en pensionsålder om 65 år. VD och arbetsgivaren har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

NOT 6 – Leasing**Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasetagare.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Inom ett år	2 214	27 698	2 214	5 546
Mellan ett och fem år	8 855	110 791	8 855	–
Senare än fem år	922	41 547	922	–
Summa	11 991	180 036	11 991	5 546

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 735	5 478	5 986	6 573

Leasingavgifter i koncernen och moderbolaget utgörs i all väsentlighet av hyra lokaler. Under år 2017 har de tidigare lokalkontrakten överlåtits vilket har inneburit att framtida kontraktsåtgärdningen väsentligen minskat.

NOT 7 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
PwC				
Revisionsuppdrag	872	958	675	718
Skatterådgivning	–	108	–	108
Andra uppdrag	26	11	17	11

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
KPMG				
Revisionsuppdrag	101	116	–	–
Summa	999	1 193	692	837

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 8 – Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Utdelning	–	–	30 000	–
Realisationsresultat vid försäljning	36 701	62 542	1 505	4 964
Nedskrivningar	–33 124	–31 219	–3 000	–
Summa	3 577	31 323	28 505	4 964

NOT 9 – Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntor	9 785	6 433	7 931	6 542
Återförd reservering krediter	–	13 232	–	–
Summa	9 785	19 665	7 931	6 542
Varav avseende koncernföretag	–	–	355	1 983

NOT 10 – Räntekostnader och liknade resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntor och kreditavgifter	5 782	4 981	2 179	1 966
Summa	5 782	4 981	2 179	1 966

NOT 11 – Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2017	2016
Erhållet koncernbidrag	118 094	91 015
Summa	118 094	91 015

NOT 12 – Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	–2 441	–767	–185	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–144	–706	–	–
Uppskjuten skatt	–10 944	–25 290	–10 090	–6 977
Total skatt	–13 529	–26 763	–10 275	–6 977

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	
	2017	2016	2017	2016
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	409 095	296 601	75 025	36 434
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	–90 001	–65 252	–16 506	–8 015
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–7 285	–133	–706	–56
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7	1 306	6	1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	79 049	37 521	6 931	1 093
Skatteeffekt av utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	4 845	502	–	–
Redovisad skattekostnad	–13 385	–26 056	–10 275	–6 977

Forts. not 15

Övriga Joint ventures

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	50	50	500
Berga i Linköping Exploatering AB	556712-8540	Linköping	50	50	500
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250
Brotorpet Exploatering AB	556746-2816	Stockholm	50	50	500
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
Grässtappen Holding AB	556982-1282	Möndal	50	50	500
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	500
Guldus Holding AB	559044-2413	Möndal	50	50	500
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	500
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	50
HB Källeredsfastigheter	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 Mark i Majorna AB	556894-8458	Göteborg	50	50	25
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	Göteborg	50	50	250
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 Dalarna HB	969776-0693	Borlänge	50	50	1
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	Göteborg	50	50	1
HSB Produktion i Mälardalen HB	969710-9578	Västerås	50	50	1
HSB Produktion i Möndal HB	969740-4326	Möndal	50	50	1
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 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	969739-6969	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	50	50	1
HSB Produktion i Södertälje HB	969771-2736	Södertälje	50	50	1
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Sundsvall	50	50	1
HSB Produktion i Umeå HB	969764-7346	Umeå	50	50	1
HSB Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	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 Östra HB	969774-5587	Norrköping	50	50	1
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	50	50	50
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
Hyaderna Holding AB	559003-8138	Stockholm	50	50	500
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	50	50	250
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Stockholm	50	50	250
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Stockholm	50	50	250
Koksbacken Holding AB	559034-8768	Möndal	50	50	500
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Västerås	50	50	500
Ljurfältet Holding AB	556987-3788	Norrköping	50	50	500
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	50	50	250
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	50	50	250
Nordvästra Zebran Holding AB	556968-9317	Trollhättan	50	50	500
Parken i Linköping Utveckling AB	556778-7717	Stockholm	50	50	50
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	250
Sandbäck Holding AB	559085-6497	Stockholm	50	50	25 000
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
Strandängen i Mjölby Holding AB	559079-3930	Linköping	50	50	250
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50	50	500
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	500
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	50	50	500
Växta Utveckling AB	556950-2841	Växjö	50	50	500
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Lund	50	50	250
Åby Stallbacke Utveckling AB	556947-9107	Möndal	50	50	500
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Uppsala	50	50	250

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

NOT 16 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Moderbolaget	Antal aktier och andelar	2017		2016	
		Bokfört värde		Bokfört värde	
Aktier					
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9		9	
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10		10	
Summa Moderbolaget		19		19	

Koncernen	Antal aktier och andelar	2017		2016	
		Bokfört värde		Bokfört värde	
Aktier					
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9		9	
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10		10	
Nya Hovås Moder AB	100	955		29 787	

Andelar i bostadsrättsföreningar					
HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm		869		869	
Summa Koncernen		1 843		30 675	

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 675	59 806	19	19
Nedskrivning	-28 832	-30 000	-	-
Omklassificering	-	869	-	-
Utgående redovisat värde	1 843	30 675	19	19

NOT 17 – Exploateringsfastigheter

Koncernen	2017		2016	
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	841 003	792 953	
Anskaffning	226 468	242 985		
Avyttring	-59 117	-201 060		
Omklassificering	-13 536	6 125		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	994 818	841 003		

Ingående ackumulerade inkursansavdrag	-8 598	-9 324		
Periodens inkursansavdrag	-	-100		
Avyttring	446	813		
Omklassificering	5 140	13		
Utgående ackumulerade inkursansavdrag	-3 012	-8 598		

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-30 851	-21 360		
Periodens nedskrivningar	-17 453	-9 491		
Omklassificering	10 980	-		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 324	-30 851		

Utgående bokfört värde	954 482	801 554		
-------------------------------	----------------	----------------	--	--

NOT 18 – Projektfastigheter

Koncernen	2017		2016	
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 976	105 388	
Avyttring	-	-94 412		
Omklassificering	-10 976	-		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	10 976		

Ingående ackumulerade inkursansavdrag	-2 634	-25 328		
Omklassificering	2 634	22 694		
Utgående ackumulerade inkursansavdrag	-	-2 634		

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 200	-9 900		
Omklassificering	3 200	6 700		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-3 200		

Utgående bokfört värde	-	5 142		
-------------------------------	----------	--------------	--	--

NOT 19 – Andelar i bostadsrättsföreningar

Koncernen	2017		2016	
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 982	6 715	
Anskaffning	5 074	4 118		
Avyttring	-6 204	-1 851		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 852	8 982		

Utgående bokfört värde	7 852	8 982		
-------------------------------	--------------	--------------	--	--

NOT 20 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

Koncernen	2017		2016	
	Upparbetade intäkter	1 798 920	1 879 584	
Fakturerat belopp	-1 625 746	-1 804 409		
Summa	173 174	75 175		

NOT 21 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda hyreskostnader	7	6 879	-	-
Förutbetalda projektkostnader	7 373	8 550	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	3 915	1 852	1 403	1 120
Upplupna projektintäkter	10 692	4 771	-	-
Upplupna ränteintäkter	2 173	1 123	840	595
Upplupna intäkter	2 171	4 038	-	1 925
Summa	26 331	27 213	2 243	3 640

Not 22 – Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Temporära skillnader på successiv vinstavräkning	-50 560	-49 049	-	-
Uppskjuten skatt				
avseende avsättningar	7 854	7 854	7 854	7 854
Outnyttjade underskottsavdrag	704	10 137	-	10 090
Summa	-42 002	-31 058	7 854	17 944

NOT 23 – Övriga avsättningar

Koncernen	Åtagande enl. entreprenadkontrakt			Summa
	entreprenadkontrakt	Sparbonus	Övrigt	
Ingående avsättning 2016-01-01	26 128	8 039	35 700	69 867
Nya avsättningar	58 134	–	–	58 134
lanspråktaget belopp	-20 972	-212	–	-21 184
Återfört outnyttjat belopp	-2 500	–	–	-2 500
Utgående avsättning 2016-12-31	60 790	7 827	35 700	104 317

Ingående avsättning 2017-01-01	60 790	7 827	35 700	104 317
Nya avsättningar	40 706	–	35 650	76 356
lanspråktaget belopp	-31 375	-101	–	-31 476
Återfört outnyttjat belopp	-2 809	–	–	-2 809
Utgående avsättning 2017-12-31	67 312	7 726	71 350	146 388

Moderbolaget	Åtagande enl. entreprenadkontrakt			Summa
	entreprenadkontrakt	Sparbonus	Övrigt	
Ingående avsättning 2016-01-01	–	–	35 700	35 700
Utgående avsättning 2016-12-31	–	–	35 700	35 700

Ingående avsättning 2017-01-01	–	–	35 700	35 700
Utgående avsättning 2017-12-31	–	–	35 700	35 700

Övrig avsättning avser dels bedömda kostnader för återställande av mark för att det ska vara möjligt att bebygga marken med bostäder och dels avsättning för kontraktsmässigt åtagande i samband med avyttring av bolag.

Avsättning för åtagande enligt entreprenadkontrakt avser dels avsättning för garantiåtagande efter färdigställd entreprenad samt dels avsättning för ingångna exploateringsavtal.

NOT 24 – Skulder till kreditinstitut

Förfallostrukturen för skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
2017	–	141 405	–	–
2018	140 490	–	–	–
2019	52 500	–	–	–
2020	–	52 500	–	–
2021	–	–	–	–
2022–	40 000	40 000	40 000	40 000
	232 990	233 905	40 000	40 000

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

NOT 25 – Fakturerad ej upparbetad intäkt

Koncernen	2017	2016
Fakturerat belopp	1 625 746	1 804 409
Upparbetad intäkt	-1 480 791	-1 648 002
Summa	144 955	156 407

NOT 26 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Semesterlöneskuld	7 758	7 190	7 758	7 190
Pensions- och löneåtaganden	144	219	144	219
Upplupna räntor	832	548	10	10
Upplupna entreprenadkostnader	82 123	90 784	–	–
Upplupna driftkostnader	534	117	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	1 023	953	–	–
Övriga upplupna kostnader	23 370	25 819	9 549	4 945
Summa	115 784	125 630	17 461	12 364

NOT 27 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Ställda säkerheter reverssskulder:</i>				
Aktier	158 140	192 140	158 140	192 140
Fastighetsinteckningar	138 500	120 500	–	–
Summa	296 640	312 640	158 140	192 140

NOT 28 – Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Övriga borgensförbindelser	6 129 155	4 957 432	1 351 527	1 351 527
Regressansvar handelsbolag	669 450	687 385	–	–
Övriga ansvarsförbindelser	621	620	637	620
Summa eventualförpliktelser	6 799 226	5 645 437	1 352 164	1 352 147

För att underlätta försäljningen av bostadsrätter har en återköpsgaranti till köparna utfärdats i några av koncernens projekt. Återköpsgarantin innebär att koncernen 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. Återköpsgarantin har inte tagits med beloppsmässigt under linjen eller på annat sätt.

I samband med finansiering av nyproduktion genom byggnadskreditiv lämnas borgen av typen solidarisk borgen, proprieborgen eller begränsad borgen. Den HSB-förening som samarbete sker med lämnar också borgen. För lämnade borgensåtagande som är solidariska eller proprieborgen redovisas 100 procent av åtagandet som ansvarsförbindelse även om de delas med en annan borgensman. Vid begränsad borgen redovisas endast det belopp som motsvarar åtagandet som ansvarsförbindelse. Sannolikheten att åtagande realiseras betecknas som liten då koncernen har 2 580 bostäder i pågående produktion varav endast 412 bostäder är osålda, dvs 84 procent är sålt.

NOT 29 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2017	2016	2017	2016
Erhållen ränta	1 317	8 357	7 685	5 947
Erlagd ränta	-3 408	-7 659	-179	-2 477
Erhållen utdelning	51 561	39 090	-	-
Summa	49 470	39 788	7 506	3 470

Likvida medel

Följande delkomponenter
ingår i likvida medel:

Kassa och bank	797 686	434 825	479 332	98 106
Summa likvida medel	797 686	434 825	479 332	98 106

Därtill tillkommer ej utnyttjad

checkräkningskredit	485 000	510 000	400 000	400 000
Disponibla likvida medel	1 282 686	944 825	879 332	498 106

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

NOT 30 – Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	56 825 325
Redovisat årsresultat, kronor	64 750 963
Summa, kronor	121 576 288

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 695/aktie och i aktieserie A2-A48, kronor	88 821 695
i ny räkning överföres, kronor	-
Summa, kronor	32 754 593
Summa, kronor	121 576 288

NOT 31 – Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den 11 april 2018

Anders Lago
Ordförande

Lars Göran Andersson	Christer Berglund	Joakim Sander	Helena Markgren	Roger Sjögren
Maria Enholm	Eva Karlsson	Michael Carlsson	Lena Rönnerberg	Jenny Hjalmarsson
Sebastian Lindroth	Henrik Zäther Verkställande direktör	Anders Svensson	Jane Svensk Arbetstagarrepresentant	

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB ProjektPartner AB
Org.nr 556501-4148

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB ProjektPartner AB för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 73-97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB ProjektPartner AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 12 april 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
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.

Fram till årsskiftet 2017 då HSB Riksförbund förvärvade 97 procent av aktierna hade HSB ProjektPartner de 29 HSB-föreningarna som enda ägare. Information och kommunikation med dessa har skett i andra former, än vad som gäller för HSB-föreningarna som kan ha tiotusentals ägare och som HSB Kod utgår från. Bolagets ambition är att all verksamhet ska kännetecknas av öppenhet och transparens i enlighet med kodens intentioner.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Formerna när det till exempel gäller kallelse är därför strikt reglerat i bolagsordning och lag.

Val av styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av lägst 3 och högst 13 ledamöter som väljs av årsstämman på förslag av en vid föregående årsstämma vald nomineringskommitté. Dessutom finns en arbetstagarrepresentant och suppleant för denne. Nomineringskommittén består av samma personer som HSB Riksförbunds

valberedning. Vid årsstämman väljs bolagets revisorer för en tid av fyra år, efter förslag från nomineringskommittén.

Styrelse

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

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

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

Styrelsen utvärderar fortlöpande den verkställande direktörens arbete. Styrelsen antar årligen en affärsplan för de kommande tre åren. 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 2017 till 61,7 (56,8) 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.

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 2017 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.



Form och produktion: Jaform.
Foto: Felix Gerlach, Karl Nordlund, Bingo Rimér, m fl.
Tryck: BrandFactory, 2018.





HSB PROJEKTPARTNER STÄRKER HSBs POSITION PÅ BOSTADSMARKNADEN

HSB ProjektPartner är en av Sveriges ledande bostadsutvecklare

Genom vår nationella kompetens kan HSB ytterligare stärka positionen på bostadsmarknaden. Vi skapar bostäder för nya generationer med projekt som HSB Living Lab och satsningen HSB 100, förenat med vårt ansvar för Sveriges största bosparande. Vi är HSB-föreningarnas partner i nyproduktionen och utvecklar bostäder till medlemmarna i Sveriges största bostadskooperation.

Vill du samarbeta, har du projektidéer eller funderar på hur det skulle vara att jobba här? Hör av dig! Kontaktuppgifter finns på [HSB.se/projektpartner](https://hsb.se/projektpartner)



HSB – där möjligheterna bor

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