

LÄGET?

HSB PROJEKTPARTNER AB — ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Living Lab

*Studenterna har flyttat in.
Forskning pågår!*



Starka finanser

Bra grund för fortsatt tillväxt

Sveriges största bosparande

Fler bosparare, mer kapital

*HSB 100 öppnar dörren
till bostadsmarknaden*



HSB – där möjligheterna bor

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

HSB PROJEKTPARTNER AB
ÅRSREDOVISNING 2016





ÅRSREDOVISNING 2016

Studenterna har flyttat in i HSB Living Lab

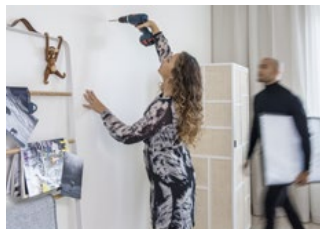
Forskning pågår!



34 – Bosparandet på högvarv

HSB 100

Dörren till bostadsmarknaden öppnas. Nu startar första projektet. **Sid 14**



Sveriges främsta arkitekturpris till HSBs projekt

Sid 37



Magnus Ekström, tf VD, berättar om året som gått och vad som är på gång.

DEL
1

INLEDNING

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

VERKSAMHET

Produktionsprocess	8
Våra strategiska mål	9
Analys	10
HSBs samhällsroll	12
Ökad effektivitet	26
Projektportfölj	31
Öka tillväxten	32
Ledning	40
Styrelse	42

INNEHÅLL

2016

DEL
2

RÄKENSKAPER

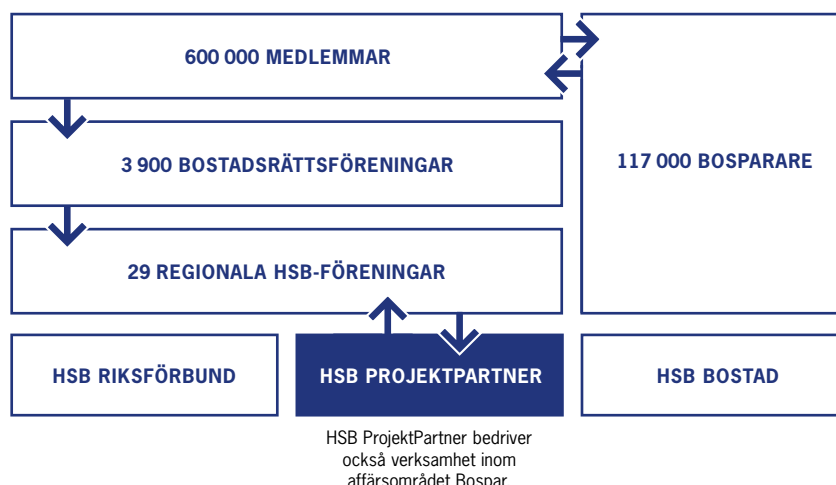
Förvaltningsberättelsen hittar du längst bak i en separat bilaga.



HSB PROJEKTPARTNER I SAMMANFATTNING

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag som ägs av de 29 regionala HSB-föreningarna. Bolagets viktigaste uppgift är bostadsproduktion, vilken alltid sker i partnerskap med HSB-föreningarna. På så sätt kombineras den lokala förankringen och kunskapen med HSBs samlade resurser.

HSB I SIFFROR



VISION

Vårt erbjudande är branschledande.

AFFÄRSIDÉ

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

HÅLLBARHET

HSB ProjektPartner ska bedriva ett utvecklingsarbete för att förenkla, förbilliga och effektivisera byggprocessen samtidigt som kvalitet tryggas. Byggnationen ska ske med hänsyn till miljön och säkerställa att den framtida driften av bostaden har bra miljöprestanda samt att det finns ekonomisk trygghet i boendet.

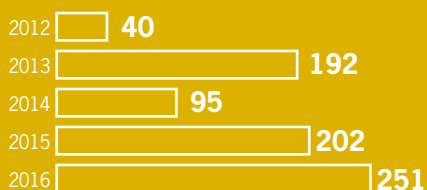
Verksamheten utgår från kärnvärderingarna ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) samt HSBs gemensamma styrdokument kring värderingar, föreningsstyrning, ansvar och varumärkesriktlinjer.

ÅRET I KORTHET

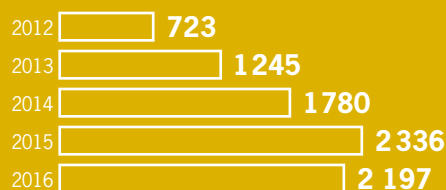
- Intäkterna ökade till 1 724 MSEK (1 602)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 270 MSEK (178)
- Antalet produktionsstarter uppgick till 1 299 bostäder (1 401)
- Antalet sålda bostäder uppgick till 1 195 (1 653)
- Antal byggrätter uppgick till 8 700 (8 400)

NYCKELTAL	2014	2015	2016
Nettoomsättning, mkr	1 174,6	1 601,6	1 723,6
Rörelseresultat, mkr	95,3	202,0	250,6
Årets resultat, mkr	105,1	178,5	269,8
Rörelsemarginal, %	8,1	12,6	14,5
Avkastning på eget kapital, %	8,8	13,8	18,6
Soliditet, %	57,0	51,4	56,8
Medelantal anställda	48	49	51

RÖRELSERESULTAT Mkr, 2012–2016



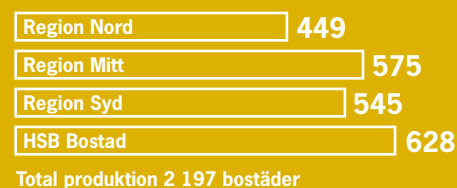
ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER INOM HSB, 2012–2016



RÖRELSEMARGINAL %, 2012–2016



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER, 2016



Magnus Ekström, tillförordnad VD för HSB ProjektPartner, berättar om företagets styrkor, både när det gäller resultat och marknadsposition men också kring framtidsprojekt och finansiella muskler.

HSB ProjektPartners fina utveckling fortsatte under 2016. Marknadsförutsättningarna var goda och vi drog nytta av våra resurser på bästa sätt. HSB ProjektPartner är ett väloljat maskineri med skickliga medarbetare i en stark samarbetskultur som bygger på en platt organisation. Bra idéer blir genomförda.

Vi befäste rollen som ledare på den marknad vi verkar inom, det vill säga nyproducerade bostadsrätter utanför Stockholm. Antalet byggstarter inom HSB ProjektPartner var 1 299 (1 401), av dessa var 1 270 bostadsrätter. Koncernen HSB ProjektPartners omsättning uppgick 1 724 MSEK (1 602) och resultatet efter skatt uppgick till 270 MSEK (178).

Bygger vidare på styrkorna

Vi har visat att vi har kapacitet att produktionsstarta 1 500 – 2 000 lägenheter per år. Det är också en takt vi ska fortsätta att hålla.

En viktig nyckel till fortsatt styrka och framgång finns hos medarbetarna. Det är till stor del de som är HSB ProjektPartner och det är företagets ansvar att göra deras vardag stimulerande och utvecklande. Därför är kompetensutveckling, karriärvägar och ledarskap viktiga framtidsfrågor. Vår satsning på fler kvinnor i ledande roller har slagit väl ut. Ledningsgruppen består idag till 57 procent av kvinnor. Vi har också skapat helt nya chefsroller där de tillträdande har genomgått ledarskapsutbildning. Av dem var 50 procent kvinnor. Och av bolagets totala personal är 62 procent kvinnor, en siffra som motsvaras väl av den totala andelen kvinnor i ledande roller på olika nivåer.

En annan nyckel är finanserna. Idag har HSB ProjektPartner en mycket stark kapitalbas vilket gör att vi kan vidareutveckla vår väl avvägda byggrättsportfölj så att den även fortsättningsvis matchar den höga byggtakten och medlemmarnas framtidsbehov.

Jag är övertygad om att de här styrkorna tillsammans med HSBs starka varumärke och goda renommé gör oss till rätt motpart när det gäller markaffärer och andra tillväxtprojekt.

Några spännande projekt

För ett par år sedan lanserades HSBs nya bosparande. Det har blivit en stor succé som du kan läsa mer om på sidan 34. Den stora tillväxten i antalet bosparare och deras sparade kapital skapar en god cirkel tillsammans med nyproduktionen. Ju mer vi bygger desto fler upptäcker vilka fina möjligheter HSB öppnar. Och för varje ny bosparare som tillkommer så stärks vår förmåga att bygga nytt.

En ny och spännande satsning är HSB 100. Det är ytsmarta lägenheter till bra priser, både hyres- och bostadsrätter, som riktar sig till medelinkomsttagare över hela landet. Det är bostäder som verkligen behövs, både idag och under lång tid framöver. Jag är övertygad om att HSB 100 kommer att spela en betydande roll i de kommande årens bostadsutveckling. Vi berättar mer på sidan 14.

Läs gärna också om HSB Living Lab på sidan 18 och framåt. Huset fick sina första hyresgäster under 2016 och där bedriver vi forskning kring boende, hållbarhet och materialval. Goda resultat därifrån kommer att integreras i vår nyproduktion.

Utblick och utmaningar

Ja, HSB ProjektPartner står inför en spännande framtid. Allt vi gör utgår från medlemmarnas och HSB-föreningarnas bästa. Vi lyssnar på dem, samverkar med dem och inte minst viktigt – vi utvärderar oss mot deras syn på oss. Mätningarna guidar oss att bli ännu bättre.

Att aldrig slå sig till ro är inbyggt i vårt dna. Det gäller att hantera eventuella utmaningar på ett genomtänkt och balanserat sätt. Vi kan till exempel inte vara säkra på hur nyförsäljning och prisutveckling ser ut framöver. Resursbrist på grund av den starka byggkonjunkturen kan skapa problem. Nya lag- eller myndighetskrav kan påverka både vår och bostadsköparnas ekonomiska situation. Men genom att lägga resurser på omvärldsanalys och signalsystem bygger vi största möjliga beredskap och utvecklingsförmåga. Det är ytterligare en styrka.

Det ser bra ut

2017 har startat bra och min bedömning är att året fortsätter så. Vi på HSB ProjektPartner ser fram emot att produktionsstarta många nya framtidsdrömmar för HSBs medlemmar och även lämna över ett stort antal nycklar till alla de som ska flytta in i fina nya lägenheter redan i år.

Det är ett privilegium att få jobba med något så positivt som bostadsbyggande och jag vill passa på att rikta ett varmt tack till medarbetare, samarbetspartners och aktieägare. Nu ska vi tillsammans bygga vidare på framgångarna. Det betyder bland annat många nya affärer och utvecklingsprojekt.

När vi behövs som allra mest är det tillfredställande att konstatera att vi står starkt rustade. Nu ska vi framåt och uppåt – häng gärna med!

Magnus Ekström i april 2017

”

*HSB ProjektPartner är ett
väloljat maskineri med
skickliga medarbetare i
en stark samarbetskultur
som bygger på en platt
organisation. Bra idéer
blir genomförda.*

Magnus Ekström
TfVD HSB ProjektPartner

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. Ansvaret för bolagets finansiering och de risker som är knutna till projektet delas lika mellan parterna. Första investeringen är köpet av mark och samarbetet fortsätter ända tills en nybildad bostadsrättsförening 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.



Kapitalbehovet vid bostadsbyggande är omfattande och intensifieras vid byggstart fram till färdigställandet av bostäderna. Hela projektperioden är vanligtvis mellan 3-8 år.



Brf Valencia, Uddevalla.

ETT BRANSCHLEDANDE ERBJUDANDE

HSBs övergripande uppdrag är att skapa det goda boendet. Det finns tre övergripande strategier för att nå dit och HSB ProjektPartner har anpassat dem till sin verksamhet genom att bryta ned dem i delstrategier och mätbara delmål. Sammanfattningsvis ska erbjudandet till medlemmar, bosparare och samarbetspartners vara branschledande. I de följande artiklarna kan du läsa om hur HSB ProjektPartner jobbar i praktiken och hur de olika strategierna samverkar med varandra.

HSB PROJEKTPARTNERS MÅL OCH STRATEGIER 2017-2019

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 samt nettomarginal.

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 produktionsstarter samt förvärv av mark/byggrätter.

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 produktionsstarter i HSB 100, hur väl uppsatta produktions- och hållbarhetskraven följs, andelen bostäder som tilldelas bosparare samt förvärv av mark/byggrätter för HSB 100.



Analysera mera

HSB ProjektPartner lägger stor vikt vid analysarbetet. Det är genom att mäta de egna prestationerna och lyssna på signaler från omvärlden som grunden för rätt vägval läggs. Val som sedan utvecklas i strategier för att nå de tre målen: ökad effektivitet och ökad tillväxt samt förstärka HSBs roll i samhället.

HÖGT BYGGANDE MEN LUGNARE FRAMÖVER

Ekonomi i världen och Sverige

Under 2016 växte världsekonomin med 3,1 procent, vilket var svagare än de senaste åren. 2016 präglades av flera dramatiska händelser av både geopolitisk och finansiell karaktär, till exempel fortsatt låga olje- och råvarupriser, Brexit och ett oväntat valresultat i USA. Samtidigt pekar konjunkturindikatorer på starkare tillväxt framöver och under 2017 väntas världens totala BNP växa med 3,4 procent.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har varit snabb de senaste åren. Sysselsättning och reallöner har ökat. Värdeutvecklingen på hushållens tillgångar har varit gynnsam. Tillväxten har bland annat drivits av hög offentlig konsumtion i kölvattnet av omfattande migration, ett snabbt ökat bostadsbyggande och en mycket expansiv penningpolitik. Svensk BNP växte med 3,4 procent under 2016 och väntas fortsät-

ta växa under 2017 och 2018 om än i långsammare takt. Det finns internationella och politiska risker som kan förändra scenariot, till exempel ökad protektionism och handelshinder.

Inflationen har stigit trendmässigt sedan 2014 och mot slutet av 2016 vände framförallt energi- och livsmedelspriser uppåt och gav inflationen ytterligare en skjuts. I december 2016 var KPI-inflationen 1,7 procent, den högsta nivån sedan 2010. Stigande löner och internationella priser samt högt resursutnyttjande väntas fortsätta pressa upp inflationen vilket gör att Riksbankens signal om höjning av reporäntan i början av 2018 framstår som rimlig. Höjningarna bedöms bli försiktiga och nollstrecket nås inte förrän 2019. På lång sikt räknar Riksbanken med att reporäntan kommer att ligga på 2,5 – 4,0 procent. Sammantaget fortsätter den globala konjunkturåterhämt-

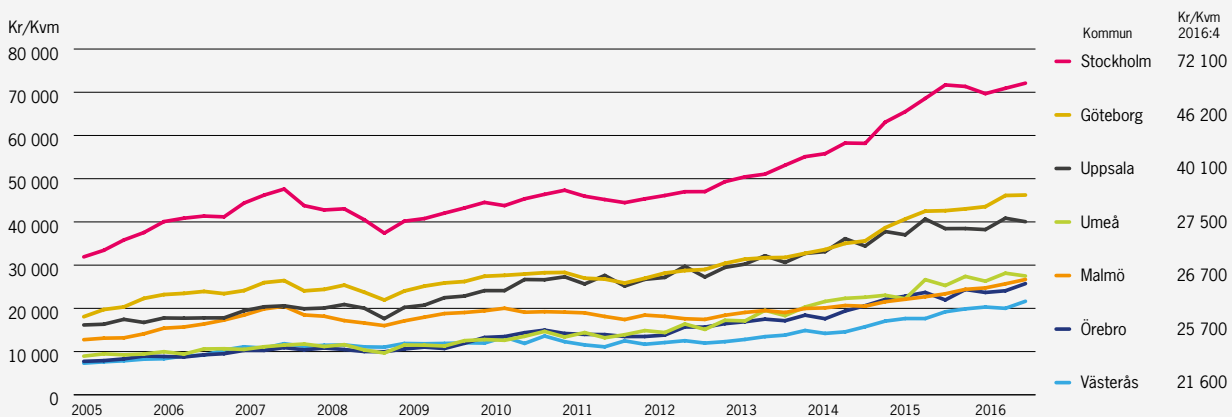
ningen att kräva en expansiv penningpolitik i både omvärlden och i Sverige.

Sveriges goda tillväxt de senaste åren beror till stor del på att de större tillväxtregionerna utvecklats väl med en allt starkare arbetsmarknad. Invånare i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg har haft starkast ökande disponibelinkomster. Den tredje storstadsregionen, Malmö, växte mer i linje med regionstäder som Örebro, Västerås och Umeå.

Stor efterfrågan och stigande priser

Tillväxt och fortsatt mycket låg räntenivå gav fortsatt god bostadsefterfrågan under 2016. Införandet av amorteringskrav hade dock effekt på marknaden. Summerat för helåret blev prisuppgången i Stockholm blygsam för 2016. I Göteborg och Malmö fortsatte prisuppgången med relativt gott tempo även under hösten 2016.

PRISUTVECKLINGEN PÅ BOSTADSRÄTTER FÖR UTVALDA KOMMUNER, 2005-2016



Källa: Värderingsdata/Evidens

Myndigheterna fortsätter att uppmärksamma hushållens stigande skulder. Snabbt fallande bostadspriser kan leda till att hushållen minskar sin konsumtion och därmed förstärker en lågkonjunktur. Samtidigt visar Finansinspektionens stresstester att marginalerna är tillfredställande för huvuddelen av låntagarna och att motståndskraften är god. Huvudscenariot för de närmaste åren är fortsatt stigande priser, men med en lugnare takt än de senaste åren. Det finns dock uppenbara risker för att utvecklingen kan bli en annan om villkoren för världsekonomin och Sveriges export försämras.

Bostadsbyggandet framöver

Antalet påbörjade bostäder i nya flerbostadshus antas ha uppgått till 47 000 enheter under 2016, totalt 65 000 om man räknar in småhus. Tillväxten är 30 procent jämfört med 2015 och nästan 200 procent jämfört med bottennoteringen från år 2012. Frågan är om bostadsbyggandet kommer att fortsätta öka de kommande åren. Tillväxtvillkoren ser fortsatt goda ut, men samtidigt vittnar allt fler om brist på produktionsresurser, stigande byggkostnader och även försämrade möjligheter till finansiering. Ett troligt scenario är att 2016 var ett rekordår och att byggandet planar ut och möjligen faller tillbaka något fram till 2019.

Artikeln bygger på en rapport från analys- och rådgivningsföretaget Evidens.



*Eva-Lotta
Vinskär*

Utvecklingsansvarig Analys

FORSKNING, LYHÖRDHET OCH ANPASSNING

HSB har för avsikt att hålla fortsatt hög takt på nyproduktionen. Målet är att byggestarta 1 500 – 2 000 lägenheter per år. Eva-Lotta Vinskär, utvecklingsansvarig för analys på HSB ProjektPartner:

– Vi och många andra bedömare ser att Sverige behöver ha en fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet i många år för att möta den stora efterfrågan. HSB vill, precis som vid liknande perioder i historien, vara en ledande aktör i den utvecklingen. Därför är det viktigt för oss på HSB ProjektPartner att lägga resurser på strategi och analys så att vi och HSB-föreningarna gör rätt val i allt från markförvärv till långsiktig drift. Vi undersöker både hårda och mjuka faktorer som vi låter samverka för att kunna skapa genomtänkta och hållbara framtidslösningar. I HSB Living Lab (läs mer på sid 18-25) använder vi till exempel forskning för att både studera ny teknik och annorlunda gemensamhetslösningar. I den nya satsningen HSB 100 (läs mer på sid 14) har vi istället sett på samhällsutvecklingen i stort och den starka prisutvecklingen. Det behövs mycket fler bostäder för dem som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Med HSB 100 erbjuder vi bra och ytsmarta lägenheter där vi redan från början drar nytta av forskningen i HSB Living Lab.

HSBs SAMMANLAGDA PRODUKTION

Antal påbörjade bostäder

Region	2013	2014	2015	2016	2017 ¹⁾
Region Nord	237	364	359	449	200
Region Mitt	548	587	932	575	1 050
Region Syd	22	243	354	545	400
HSB Bostad	438	586	691	628	750
Totalt	1 245	1 780	2 336	2 197	2 400

¹⁾ Prognos.

HSB OCH DE FRÄMSTA KONKURRENTERNA

Antal påbörjade bostäder i Sverige

Bolag	2013	2014	2015	2016
JM	2 265	2 508	2 895	3 310
Skanska	1 376	1 482	2 257	2 861
Peab ²⁾	2 077	2 502	2 363	2 654
HSB	1 245	1 780	2 336	2 197
Riksbyggen	1 134	986	2 242	1 966
Bonava (tidigare NCC)	681	1 221	1 343	1 108

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

HSBs samhällsroll.

SPELAR ROLL?



SÅKLART DET GÖR!

Ett av HSB ProjektPartners övergripande mål är att bidra till att HSBs roll i samhället stärks och utvecklas. Översatt till konkreta handlingar betyder det till exempel samverkan med andra aktörer som bidrar till samhällsbygget, ett målmedvetet hållbarhetsarbete, realistiska och attraktiva möjligheter för bostadsgivare samt ambitiösa nyproduktionsplaner.



Första HSB100-projektet är Hällbacken i Luleå.

MÅL FÖR ANTALET HSB 100-PROJEKT

- 2017 – 2 projekt (200 lägenheter)
- 2018 – 4 projekt (300 lägenheter)
- 2019 – 6 projekt (400 lägenheter)



HSB 100 öppnar dörren till bostadsmarknaden

HSB 100 är en satsning på bra bostäder till bra priser. I praktiken betyder det ytsmarta lägenheter för unga par, småbarnsfamiljer, ensamstående med barn eller pensionärer med begränsat ekonomiskt svängrum.

”

Bostadsrätten är ett bra bostadsalternativ och det här är här ett nytt och intressant sätt nå även andra målgrupper än de allra mest välbemedlade invånarna.

Anna Lindh Wikblad,
stabschef på Luleå kommun.



VAD ÄR HSB 100?

- Prisvärda och ytsmarta lägenheter för medelinkomsttagare
- Kan vara både hyresrätt och bostadsrätt
- Nytänk kring lägenhetsdisposition, inredning och gemensamma ytor
- Utvecklas både på nya lägen och bland befintlig bebyggelse
- Samma kvalitetskrav som för övrig nyproduktion inom HSB
- Husen certifieras enligt Miljöbyggnad Silver

Premiär i Luleå

Just nu planeras flera HSB 100-projekt runt om i landet. Allra först ut är HSB Norrs projekt i Hällbacken, strax utanför Luleås stadskärna, där säljstarten sker under våren 2017. Det blir tvåvåningshus med betongstommar för att få bra ljudisolering mellan lägenheterna och träfasad för att smälta in i den omgivande småhusbebyggelsen.

– Det är flera kommuner i vår region som har tänt på den nya satsningen, säger Mattias Lundström, VD för HSB Norr. HSB 100 möter ett behov som byggbolagen inte har tillfredsställt i de senaste årens nyproduktion. Men eftersom de allra flesta faktiskt är vanliga människor med normala inkomster måste vi självklart bygga bostäder även för dem.

På sikt räknar HSB med att en tredjedel av byggstarterna ska vara HSB 100-bostäder.

Positivt för kommunen

Anna Lindh Wikblad är stabschef på avdelningen Kvalitet och samhällsbyggnad på Luleå kommun och välkomnar HSB 100 utifrån flera aspekter.

– Bostadsrätten är ett bra bostadsalternativ och det här är här ett nytt och intressant sätt nå även andra målgrupper än de allra mest välbemedlade invånarna. Hällbacken är ett trevligt och bra område som nu får chansen att utvecklas ännu bättre genom att människor i olika åldrar och livssituationer kommer att kunna bo där.



HÅLLBARHET = ansvar och metodiskt arbete

De bostäder som HSB ProjektPartner producerar ska vara långsiktig hållbara vilket betyder ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar i alla delar av kedjan från markförvärv och områdesplanering till byggnation och drift. I det arbetet ingår även att påverka och utmana leverantörer och samarbetspartner så att de tar motsvarande ansvar för sina processer.

Maria Qvillberg är utvecklingsansvarig Kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner. Rent konkret, vad är hållbarhetsarbete?

– Det är allt från att säkerställa en hälsosam inomhusmiljö i de bostäder vi bygger genom att till exempel miljöbedöma de material vi använder och följa kraven för Miljöbyggnad silver till att testa nya idéer och potentiella lösningar på stora utmaningar i HSB Living Lab. Hållbarhetsarbete kan också vara att tänka till hur vi kan underlätta att cykla från bostaden och att vända och vrida på fönstersättningen i det där rummet en gång till, så att vi får både hög energieffektivitet och ett behagligt inneklimat samtidigt som vi får bra dagsljus i rummet. Eller att jobba för att fler ska få möjlighet att flytta in i våra bostäder och skapa inkluderande och trygga boendemiljöer.

Hur miljöanpassade är HSBs hus?

– I vår nybyggnation använder vi miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad med mål att nå byggnadsbetyg silver. Det säkerställer ett systematiskt miljöarbete och gör att vi alltid sätter ribban högre än gällande regler och praxis när det gäller energianvändning, god inomhusmiljö och hållbara byggmaterial. Silvernivån säkrar att standarden för samtliga kriterier i Miljöbyggnad alltid är tillfredställande för oss och för dem som ska flytta in i våra lägenheter.

Vilka hållbarhetsprojekt står i fokus just nu?

– Samtidigt som det dagliga arbetet med ständiga förbättringar rullar på, så kommer det att hända mycket spännande under 2017. Bland annat så vässar vi ambitionerna för vår nyproduktion, med konkreta mål inom social hållbarhet och nästa steg avseende energi och miljö. Stort fokus under året kommer också att ligga på systematiken i vårt hållbarhetsarbete med hjälp av ISO 26000 samt uppföljning och redovisning enligt den nya redovisningslagen. Ett spännande, långsiktigt projekt är att HSB går in som en huvudsamarbetspartner i det branschgemensamma projektet BoTryggt 2030 som drar igång under våren.



*Maria
Qvillberg*

Utvecklingsansvarig
Kvalitet och hållbarhet

HÅLLBARHETSINFORMATION

För HSB ProjektPartner är hållbarhetsarbetet till stor del integrerat i det dagliga arbetet. Samtidigt är det viktigt för förbättringsarbetet att de målen och resultaten blir tydligt synliggjorda och kommunicerade. Från och med nästa år kommer HSB ProjektPartners årsredovisning att innehålla hållbarhetsinformation.



HSBs samhällsroll.

Under sommaren 2016 flyttade de första hyresgästerna in i HSB Living Lab. Nu lever de 33 personerna mitt i ett bostadslaboratorium där både ny teknik och nya gemensamhetslösningar testas. Forskningen kommer att pågå i tio år. Framsteg och erfarenheter kommer succesivt att implementeras i HSBs nyproduktion.



HSB
LIVING
LAB

HUVUD
PARTNER

**FORSKNING
PÅGÅR!**

Häng med in i
HSB Living Lab



HSB Living Lab är inte en ikonisk byggnad som ska stå i hundra år. Tvärtom. Både fasad och inredning ska ändras löpande för att ge möjlighet att testa olika material och lösningar.

Huset byggdes inomhus i fabrik och består av 44 stålmoduler som klickades ihop, nästan som ett legohus. Monteringen tog nio dagar.



HSB LIVING LAB

HSB Living Lab är ett samverkansprojekt mellan intressenter från universitetsvärlden, staden och näringslivet. Huset ligger inne på Chalmers Tekniska Högskolas campusområde mitt i centrala Göteborg. HSB, Chalmers och Johanneberg Science Park är huvudägare och utöver dem finns långsiktiga samarbetsavtal med ytterligare ett tiotal företag eller organisationer.

Både lägenheter och gemensamhetsutrymmen är utrustade med mätstationer med totalt cirka 2 000 olika sensorer. Allt mäts, från inomhusmiljö och elförbrukning till hur de boende beter sig i sina lägenheter. Det handlar bland annat om att undersöka nya material och tekniker som minimerar resursförbrukningen men också om att undersöka hur människor beteenden kan påverkas. Var går gränserna mellan det privata och det gemensamma? Vad får en person att duscha snabbt? Hur optimerar man belysning med bevarad trivsel?

Sju områden är i fokus: arkitektur & flyttbarhet, minimerad resursanvändning, mötesplatsen & tvättstugan, material & teknik, tillgänglighet, nyproduktionsprocessen och framtidens bostadsrättsförening.

2016 var ett viktigt år för projektet. Under två vårveckor monterades modulerna ihop och i mars stod huset klart. I juni flyttade de drygt 30 studenterna in och i september var det stort invigningskalas. Under året har även ett 30-tal forskningsprojekt flyttat in. Intresset från forskningsvärlden, politiker och allmänhet har varit mycket stort.



Whiteroom – en slags verkstad där studenterna bland annat bygger egna möbler.





Ett boende i kubik istället för kvadrat. Hur lever man smart och resurssnålt på en begränsad yta? Här finns mycket att undersöka.



I friskluftsgarderoberna vädras kläderna när de inte används. Det gör att man inte behöver tvätta dem lika ofta.



Smart teknik gör att huset bara behöver ta in 35-gradigt vatten i värmesystemet. Överbliven värme från äldre fastigheter intill hämtas via ett extra returvärmerör.

**HSB
LIVING
LAB**

HUVUD
PARTNER

HSB
LIVING
LAB

LIVING LAB

HSB
LIVING
LAB

LIVING LAB

HSB
LIVING
LAB

LIVING LAB



En gemensam balkong för mys och umgänge. Den har även utrymme för kompostering där till exempel resultatet av forskningsprojektet BioBlender kan utnyttjas. Projektet går ut på att separera vatten från kökskompost och gör resterande matrester redo för kompostering.



Ökad effektivitet.

UPPDRAG:

FÅ UT MER AV ALLT

Att öka effektiviteten är ett av HSB ProjektPartners huvudmål. Det är i sin tur nedbrutet i tydliga delmål med en rad konkreta handlingsplaner knutna till sig. Både företagskultur och dagliga arbetsmetoder bevörs. Och varje år utvärderar HSB ProjektPartner läget. Hur ser HSB-föreningarna på sin samarbetspartner (NPI)? Hur nöjda är de nyinflyttade med sina nya lägenheter (NKI)? Vad tycker egentligen medarbetarna om sin arbetsplats (NMI)? Mätningar ligger till grund för kommande prioriteringar, förbättrade handlingsplaner och nya mål.



Abraham Oktay
Projektledare

Ökad effektivitet.

TEAM MED ÖVERBLICK GER NÖJDA KUNDER

Många av HSB ProjektPartners medarbetare ingår i ett eller flera team. Det gör att de individuella kompetenserna kommer till användning så effektivt som möjligt. Att personerna i ett team kanske både bor och arbetar på olika ställen är inget hinder. Tvärtom är det berikande att gränserna mellan det lokala, regionala och nationella är töjbara.



– Det är skönt gång på HSB ProjektPartner, säger Abraham Oktay, projektledare. Vi gillar samarbete och har en samsyn om varför vi gör det vi gör.

Abraham Oktay är projektledare på region Mitt och ansvarar för ett antal stora projekt i främst Örebro och Västerås. Han är civilingenjör inom väg- och vattenbyggnad och hade olika ansvarsroller inom Skanska innan han kom till HSB ProjektPartner 2012. Han bor i Örebro.

– Jag har sett många olika projekt och leverantörer genom åren. Det är tydligt att bygg- och entreprenadbranschen ibland har svårt att lyfta blicken och se de behov som människorna som en dag ska använda slutprodukten faktiskt har. Vem är det egentligen vi bygger för? Den frågan borde fler ställa sig. Men HSB ProjektPartner har kommit långt. Vi har ett starkt målgruppsfokus

och har även bra verktyg för att utvärdera oss själva så att vi styr i rätt riktning.

En projektledare på HSB ProjektPartner ansvarar för ett fastighetsprojekt från ax till limpa, i allt från att hitta utvecklingsarbeten och delta i markanvisningstävlingar till att skapa och sedan bygga själva boendeprodukten med hjälp av rätt entreprenörer. Men ansvaret tar inte slut när nycklarna lämnas över till de boende. Projektledaransvaret finns delvis kvar ända till två år efter inflyttning, när den sista garanti-besiktningen genomförts och eventuella problem åtgärdats.

– För att våra kunder, de boende, ska bli nöjda arbetar vi i breda team som tillsammans ser till att hela säcken knyts



Pehr Karlberg, försäljningsansvarig, Abraham Oktay, projektledare, Maria Stillman, marknadsansvarig och Maria Sjöstedt, inredningsansvarig.

Brf Slottsvakten, Nyköping med NKI 85.



ihop. Förutom min roll finns det en marknadsansvarig, en inredningsansvarig och en säljansvarig. Dessutom har vi tillgång till analysresurser och andra experter på företaget som vi då och då kopplar på. Tillsammans kompletterar vi varandra och arbetar nära tillsammans i flera år och i många projekt. Då och då ses vi live och däremellan har vi intensiv kontakt på andra sätt. Ett roligt och aktuellt exempel just nu är projektet Kungsljuset i Västerås där det är säljstart för de första hundra lägenheterna under våren 2017.

På frågan om vad som är det bästa med jobbet på HSB ProjektPartner har Abraham Oktay två svar:

– Jag kommer från en ingenjörsfamilj som älskar att bygga och fixa med olika saker. Att bygga hus är så påtagligt. Det är häftigt och roligt att skapa något bestående, viktigt och värdefullt. Den andra sidan av myntet är bekräftelsen man kan få från de boende. Ett vänligt mejl, en trevlig hälsning på stan, kanske till och med en blomma från någon nyinflyttad som älskar sin nya lägenhet. Sådant är underbart.

NÖJD KUND INDEX

NKI vid inflyttning



NKI står för Nöjd Kund Index, en hundrogradig 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 av ett oberoende undersökningsinstitut. Utfall på 75-85 anses mycket bra.



B7 Vingen, Örebro.

MÄLARDALENS DRAGLOK

HSB Mälardalens starkaste tillväxtmotorer är Västerås och Örebro. Båda städerna växer med ett par tusen invånare per år och behoven av både bostadsrätter och hyreslägenheter bedöms som fortsatt stora. HSBs position är stark.

Mångårigt samarbete med HSB ProjektPartner

Peter Sjerling är VD för HSB Mälardalen och beskriver samarbetet mellan regionföreningen och HSB ProjektPartner som mycket bra.

– Vi var den allra första samarbetspartner som prövade modellen att dela ägande och risk med HSB ProjektPartner, det vill säga i utvecklingsfasen innan fastigheten avyttras till en nybildad bostadsrättsförening. Det har fungerat bra och genom åren har våra respektive roller utvecklats och blivit allt tydligare. Vi har en unik styrka när det gäller lokalkännedom och tidig projektering och HSB ProjektPartner tillför bra kompetens och skalfördelar när det gäller de senare delarna av byggprojektet. Jag ser även stora fördelar med HSB ProjektPartners kompetens kring analys, i allt från ekonomiska till marknadsundersökningar. Vi är väldigt nöjda med samarbetet.

Enligt Peter Sjerling är en av HSB Mälardalens största utmaningar just nu är att skapa fler byggrätter, inte minst i Örebro. En annan är att öka hyresbeståndet i regionen. Föreningen tittar

på möjligheten att förvärva befintliga fastigheter men den största tillväxtpotentialen finns sannolikt inom nybyggnation. Nya hyreslägenheter skapar flexibilitet och sätter igång flyttkedjor vilket alla växande städer är i stort behov av.

Förslag för ökad effektivitet

Peter Sjerling är övertygad om att HSBs framtid vinner på ännu mer samarbete. Därför vill han gå längre när det gäller stordriftsfördelar och HSBs roll i samhället och på byggmarknaden.

– HSB har ett starkt varumärke och ett framtidsuppdrag från medlemmarna. Därför måste vi utmana oss själva. För att kunna bygga billigare, effektivare och miljöanpassat utan att göra avkall på kvaliteten måste vi bli ännu starkare. Ett exempel är nyproduktionen där vi kan samarbeta betydligt mer inom organisationen. Det gäller att dra nytta av den finansiella styrkan och styra resurserna i rätt riktning som ett samlat HSB. Ett exempel är att vi behöver pressa priserna på den oligopolliknande byggmarknaden i Sverige.

”

HSB har ett starkt varumärke och ett framtidsuppdrag från medlemmarna. Därför måste vi utmana oss själva.

PETER SJERLING

Staden utvecklas med HSB 100

Strax norr om citykärnan i Västerås ligger Önsta Gryta. Där projekteras just nu ett av de spännande pilotprojekten för den nya satsningen HSB 100. Det betyder bra bostäder till bra priser och smarta och yteffektiva lösningar. Området har bra kommunikationer och tillsammans med den äldre radhus- och villabebyggelsen runt omkring blir området en tydlig vägvisare om hur det kan gå till när en snabbväxande stad förätas och utvecklas på ett effektivt sätt.



Peter Sjerling,
VD HSB Mälardalen

NÖJD PARTNER INDEX



NPI – Utfall 2016 och operativa mål för att öka effektiviteten 2017-2019

NPI står för Nöjd Partner Index, en skala från 0 till 100 som mäter hur bra HSB ProjektPartners uppdragsgivare och partners upplever samarbetet. HSB ProjektPartner har planer som sträcker sig över flera år för att öka nöjdheten ytterligare. De innehåller konkreta aktiviteter som är nedbrutna på regional nivå. NPI-mätningen görs av ett oberoende undersökningsinstitut.

PROJEKT-PORTFÖLJ

HSB PROJEKTPARTNERS PROJEKTPORTFÖLJ INNEHÅLLER CIRKA 13 400 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 13 400 möjliga bostäder. Cirka 65 procent av dem kommer att produceras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Produktionen är väl spridd över stora delar av landet. HSB Bostad svarar för resterande 35 procent av portföljen med Stockholm, Solna, Nacka och Sundbyberg som stora byggkommuner.

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
Region Nord	2 100
Region Mitt	5 000
Region Syd	1 600
HSB Bostad	4 700
Totalt	13 400

Projektportfölj från 2017 och framöver innefattar byggrätter i HSB ProjektPartners balansräkning, HSB-föreningarnas balansräkningar, handelsbolagens balansräkningar samt optioner.



Öka tillväxten.

TILLVÄXT FÖR MEDLEMMARNAS FRAMTID

Uppdraget är tydligt: HSB ProjektPartner ska utveckla och bygga det goda boendet, både idag och imorgon. Om medlemmarnas långsiktiga behov ska kunna tillgodoses på bästa sätt i en hårt konkurrensutsatt värld krävs både stabilitet och muskler för tillväxt. Översatt i ekonomiska termer betyder det lönsam kärnverksamhet, stark balansräkning, väl avvägd riskhantering och en framåtblickande strategi för markförvärv.

KAPITALSTYRKA FÖR MORGONDAGEN

HSB ProjektPartners målsättning för avkastningen på det egna kapitalet är 10 procent vilket ska ses som en genomsnittlig avkastning över tid. All vinst återinvesteras i verksamheten eller delas ut till de HSB-föreningar som tillsammans äger företaget. Det skapar en direkt koppling till medlemmarnas framtidsbehov vilket gör affärsmodellen unik.

Byggt styrka

Som företagets CFO och på senare tid även tillförordnad VD kan Magnus Ekström se tillbaka på flera mycket starka år för HSB ProjektPartner. Under 2016 var avkastningen på eget kapital 18,6 procent och resultatet efter skatt ökade med 92 mkr till 270 mkr.

– Marknaden har varit stark och det har vi utnyttjat till att bygga en stark och stabil verksamhet. Men nu kan vi inte slå oss till ro, tvärtom. Vi behöver stärka vår projektportfölj i hela landet så att vi kan fortsätta att leverera goda boenden till våra medlemmar och bospasare även i framtiden. Eftersom vi vill produktionsstarta 1 500 – 2 000 lägenheter varje år bör vi över tid hålla motsvarande takt i markförvärvandet. Det är en relativt offensiv men ändå välbalanserad målsättning.

Rätt markköpare

Den starka balansräkningen i kombination med starka bankrelationer och bekräftade kreditfaciliteter gör HSB ProjektPartner till en långsiktigt trovärdig partner, inte minst för de kommuner som behöver utveckla både bostadsrätts- och hyresbeståndet. Magnus Ekström utvecklar resonemanget:

– HSB har varit en ansvarsfull aktör på marknaden i snart hundra år och har för avsikt att spela en minst lika betydelsefull roll under det kommande seklet. När nu även efterfrågan på bostadsrätter med vettiga priser och hyresrätter ökar kraftigt har HSB ProjektPartner både rätt koncept och den långsiktighet som krävs för att bli en stark samarbetspartner till kommunerna. De vet att det blir bra när vi köper mark eller tar över befintliga utveck-



Magnus Ekström, CFO och tillförordnad VD.

lingsprojekt. Vi ska fortsätta att växa i hela landet och eftersom den allra starkaste tillväxten är i Stockholmsområdet är det naturligt att vi med vår finansiella styrka tillsammans med HSB Bostad fortsätter att expandera även i den regionen. Min bedömning är att HSB borde kunna produktionsstarta mellan 2 500 – 3 000 lägenheter varje år.

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 har även trygghetspaket med försäkringar mot dubbla boendekostnader om enskilda bostadsköpare skulle fastna med dubbla boenden när de har köpt en ny lägenhet.

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
- bostadsrättsföreningen ska ha garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond.

MÅL FÖR ANTAL PRODUKTIONSSTARTADE BOSTADSRÄTTER

- 2017 > 1 500 lägenheter
- 2018 > 1 600 lägenheter
- 2019 > 1 700 lägenheter

Öka tillväxten.



FORTSATT STARK TILLVÄXT FÖR BOSPARANDET

Ett sparande. Dubbla förturer. Tanken är det nya och unika bosparandet i kombination med satsningen på HSB 100, som innebär bra priser på bra lägenheter, ska fortsätta locka nya medlemmar till HSB i stor skala. Att det fungerar är uppenbart. Särskilt unga personer attraheras till den snart hundraåriga organisationen. HSB ProjektPartner är det företag inom HSB-sfären som ansvarar för och utvecklar bosparandet.



Charlotte Wiesner, Bosparutvecklare på HSB ProjektPartner, hur sammanfattar du läget för HSBs bosparande?

– Bosparandet ligger helt rätt i tiden!

Hur många bosparare finns det och hur många tillkom under 2016?

– Vid årsskiftet 2016/2017 hade vi fler än 117 000 bosparare. Det var en ökning med drygt 11 procent och sett över hela landet var det över 90 procent av HSB-föreningarna som fick fler bosparare. Det var en snabbare tillväxttakt än tidigare vilket beror på att

informationen om att det här är en riktigt bra produkt uppenbarligen sprider sig på ett bra sätt.

Hur mycket kapital har de sparat tillsammans?

– Det totala bosparkapitalet uppgick vid årsskiftet 2016/2017 till drygt 3,3 miljarder kronor. I procent motsvarade det en ökning på cirka tio procent under ett år. Vi är väldigt glada över utvecklingen eftersom det betyder att allt fler har ett stort förtroende för HSB och våra framtidsutsikter.

Arturo från Swedbank ger sin syn på bosparandet



Börja bospara i tid

Så här säger Swedbanks privatekonom och sparexpert Arturo Arques om vikten av att bospara: – Så länge du inte bor i Stockholm, Göteborg eller Malmö finns det riktigt goda förutsättningar att spara ihop till en kontantinsats på bara några år. Rent generellt är det viktigt att komma igång tidigt med sparandet, inte minst om du bor i en storstadsregion. Om du har barn kan du till exempel försöka sätta av en del av barnbidraget till bosparande.

2
rum

Ort	Pris/kvm	Pris 2 rok	Kontantinsats 15%	Så här mycket måste du spara per månad i antal år för att nå upp till kontantinsatsen.			
				3 år	5 år	10 år	18 år
Nässjö	8 246	371 070	55 661	1 546	928	464	258
Sundsvall	14 474	651 330	97 700	2 714	1 628	814	452
Örnsköldsvik	14 877	669 465	100 420	2 789	1 674	837	465
Karlstad	20 204	909 180	136 377	3 788	2 273	1 136	631
Örebro	21 870	984 150	147 623	4 101	2 460	1 230	683
Malmö	23 285	1 047 825	157 174	4 366	2 620	1 310	728
Södertälje	25 258	1 136 610	170 492	4 736	2 842	1 421	789
Allingsås	25 572	1 150 740	172 611	4 795	2 877	1 438	799
Umeå	25 735	1 158 075	173 711	4 825	2 895	1 448	804
Linköping	28 759	1 294 155	194 123	5 392	3 235	1 618	899
Uppsala	38 074	1 713 330	257 000	7 139	4 283	2 142	1 190
Göteborg	43 442	1 954 890	293 234	8 145	4 887	2 444	1 358
Sthlm län	55 217	2 484 765	372 715	10 353	6 212	3 106	1 726
Sthlm city	87 590	3 941 550	591 233	16 423	9 854	4 927	2 737

Lägenhet 2 rok, 45 kvm

3
rum

Ort	Pris 3 rok	Kontantinsats 15%	Så här mycket måste du spara per månad i antal år för att nå upp till kontantinsatsen.			
			3 år	5 år	10 år	18 år
Nässjö	535 990	80 399	2 233	1 340	670	372
Sundsvall	940 810	141 122	3 920	2 352	1 176	653
Örnsköldsvik	967 005	145 051	4 029	2 418	1 209	672
Karlstad	1 313 260	196 989	5 472	3 283	1 642	912
Örebro	1 421 550	213 233	5 923	3 554	1 777	987
Malmö	1 513 525	227 029	6 306	3 784	1 892	1 051
Södertälje	1 641 770	246 266	6 841	4 104	2 052	1 140
Allingsås	1 662 180	249 327	6 926	4 155	2 078	1 154
Umeå	1 672 775	250 916	6 970	4 182	2 091	1 162
Linköping	1 869 335	280 400	7 789	4 673	2 337	1 298
Uppsala	2 474 810	371 222	10 312	6 187	3 094	1 719
Göteborg	2 823 730	423 560	11 766	7 059	3 530	1 961
Sthlm län	3 589 105	538 366	14 955	8 973	4 486	2 492
Sthlm city	5 693 350	854 003	23 722	14 233	7 117	3 954

Lägenhet 3 rok, 65 kvm

Tabellen visar olika exempel på hur länge du måste spara för att få ihop till kontantinsatser för olika lägenhetsstorlekar och städer. Observera att uträkningarna inte är några prognoser utan snarare ska ses som ett tankeexperiment där Swedbank utgått från att prisuppgången på bostäder och förräntning på kapital utvecklas i samma takt framöver.

Vilka är utmaningarna framöver?

– Vi vill visa yngre personer att det går att spara så att man får bolån en dag. Att det faktiskt är fullt möjligt att en dag köpa en fin lägenhet. Och kopplat till det så bedriver HSB även opinionsarbete för att bosparande ska gynnas skattemässigt, framför allt behöver yngre personer uppmuntras att spara till sin bostad.

Så fungerar det

Om du bosparar i HSB har du möjlighet till dubbla förturer, dels till HSBs nybyggda bostadsrätter men även till våra hyresrätter. Båda förturerna kan användas där HSB har fastigheter, det vill säga över hela landet. Om du väljer att nyttja dina bosparpoäng för din ena förtur så behåller du dina bosparpoäng för den andra förturen, så länge som ditt sparande hålls intakt. Om du fortsätter att spara kommer poängen att börja växa igen även för den förtur som du redan nyttjat. Om du tar ut pengarna nollställs bosparpoängen men du kan närsomhelst påbörja ett nytt sparande.

Om du sparar 500 kronor per månad får du maximalt antal bosparpoäng (5). Du kan alltså använda samma bosparande flera gånger i livet. Det kan även överlätas inom familjen eller genom arv.

Bosparandet och finansieringen

Ju fler som bosparar och ju större kapitalet i det samlade bosparandet blir 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.

* 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.

HSBs bosparande erbjuder tre olika sparformer:

- HSB Bosparkonto
- HSB Fasträntekonto
- HSB Fondkonto

Mål för HSBs bosparande

- Mål för antalet bosparare, årlig ökning: 10 %.
- Mål för kapitalet i bosparandet, årlig ökning: 7 %.
- Målet för andelen bosparare som köper nyproducerade lägenheter var 30 % för 2016 och utfallet landade på 34 %. För 2017 är målet 35 %.

117 000

Så många bosparare fanns hos HSB 2016.

3 300 000 000 KR

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

HSB erbjuder en egen serie keramiska plattor för nybyggda bostäder i ett designsamarbete



Brännorp är en serie keramiska plattor och mosaik för hemmets olika rum, framtagen exklusivt för HSBs nybyggda bostäder. Serien med keramiska plattor med ett tidlöst utförande i flera nyanser, är utarbetad i ett samarbete mellan kakel- och klinkerföretaget Centro och HSB.

– Vi är väldigt glada att kunna erbjuda våra bostadsköpare en egen serie keramiska plattor, säger Maria Sjöstedt, inredningsansvarig hos HSB ProjektPartner.



NÖJDA MEDARBETARE



HSB ProjektPartner genomför varje år en undersökning för att ta tempen på hur nöjda och motiverade våra 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. Och arbetet ger resultat. Att lyssna och förbättra gör skillnad och ger utveckling.

Söker du ett roligt och utvecklande jobb? Kolla här!

Emily Jobe, HR-chef på HSB ProjektPartner, berättar om varför det är kul och utvecklande att jobba hos er?

– HSB är en stor organisation med en stolt samhällsbyggarhistoria och en mängd olika verksamhetsområden, vilket innebär att HSB erbjuder många intressanta och utmanande yrkesroller, varierande arbetsuppgifter och inte minst goda utvecklings- och karriärmöjligheter. Boende är centralt i människors liv och som medarbetare på HSB ProjektPartner har du stort inflytande över vad som byggs och hur. Vi är ett fantastiskt starkt, sammansvetsat och drivet team, där just dina idéer och din insats gör skillnad. Vi ställer upp för varandra i ett tillåtande arbetsklimat där varje medarbetare räknas. Dessutom har vi roligt tillsammans och lär av varandra.

Företaget har haft en spännande utveckling och fortsätter att expandera. Vem passar att jobba på HSB ProjektPartner?

– Du som gillar en platt organisation med en företagskultur som är både affärsmässig och långsiktigt ansvarstagande, trivs här. Vårt arbetssätt är utpräglat målstyrt och teamorienterat, där vi kompletterar och hjälper varandra. Samtidigt ställer vi krav på individuell kompetens och stark personlig drivkraft. På HSB ProjektPartner får du stor frihet under ansvar och möjlighet att jobba i ett företagsklimat laddat med positiv energi. Hos oss får du möjlighet att verkligen använda din kompetens och bidra till att utveckla bostäder över hela Sverige. Och drivs du av att se resultat av ditt arbete kan det inte bli mycket mer konkret än ett nyproducerat hus – och nöjda kunder.

Är det några särskilda roller ni söker efter?

– Vi är en relativt slimmad organisation med höga ambitioner och mål. Vi är måna om att hålla arbetsbelastningen för våra medarbetare under uppsikt och jobbar aktivt med rekrytering inom våra kompetensområden: projektledning, analys, försäljning, marknadsföring, inredning, ekonomi/finans och affärsutveckling. Vi utvecklar också interna karriärvägar, vilket leder till att nya roller skapas över tid. Vi är måna om att tillvarata våra medarbetares kompetens och utvecklingsambitioner och har många goda exempel på interna tillsättningar till chefspositioner. Just för tillfället förstärker vi organisationen med sälj-, marknads- och projektledarkompetens och ser fram emot att få välkomna nya förmågor till vårt team.

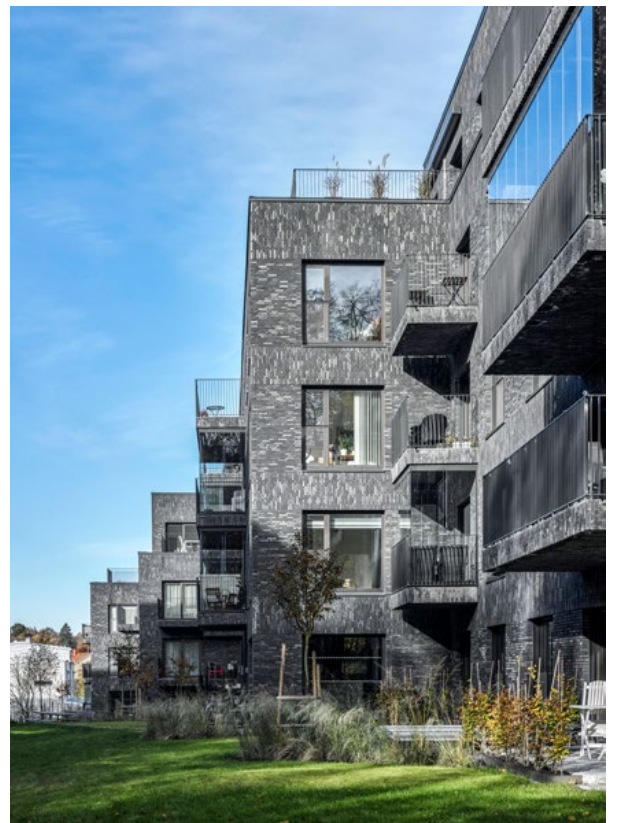
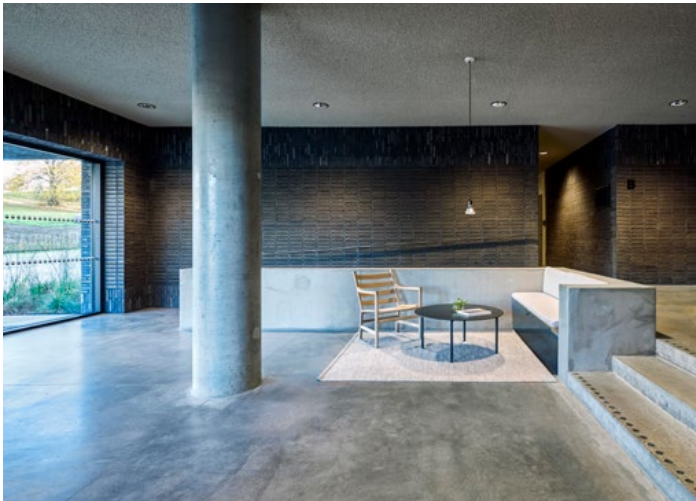


Emily Jobe
HR-chef



HSBs Studio 1 i Göteborg vann Kasper Sahlin-priset 2016

Kasper Sahlin-priset är Sveriges mest prestigefyllda arkitekturpris som delats av Sveriges Arkitekter sedan 1962. I november 2016 blev HSBs nya hus Studio 1 i Örgryte utsett till Årets bästa byggnad vid Arkitekturgalan i november på Cirkus i Stockholm. Johannes Norlanders Arkitektur ligger bakom gestaltning och ritningar till den vinnande byggnaden.



VISBY 2-9 JULI



Möt HSB i Almedalen i sommar

HSB ProjektPartner kommer som vanligt att delta i politik- och samhällsveckan på Gotland tillsammans med övriga HSB för att inspirera och påverka den politik som ska möta framtidens utmaningar för boendet och bostadsbyggandet.

Nationella visningsveckor



ÖVER HELA LANDET. HSB ProjektPartner ansvarar för att arrangera fyra samordnade visningsveckor under året för bostadssökande då HSB visar upp aktuella projekt. Visningsveckorna är samma över hela landet vilket ger möjligheter till bra genomslagskraft för bostadssökande.

Ny VD på HSB ProjektPartner



*Henrik
Zäther*

VD från 1 juli 2017

Henrik Zäther tillträder som VD på HSB ProjektPartner den 1 juli 2017. Då återgår den tillförordnade VD:n Magnus Ekström till sin roll som CFO. Henrik Zäther har de senaste 13 åren varit VD på HSB Göta där bland annat de expansiva orterna Jönköping, Borås och Halmstad ingår.

– Det ska bli roligt och jag är stolt över förtroendet att få leda och vidareutveckla HSB ProjektPartner. Det är ett väl fungerande företag med ett starkt varumärke, ambitiösa planer, många intressanta projekt och mycket kompetenta medarbetare vilket känns otroligt stimulerande. Fokus på mitt uppdrag blir att, tillsammans med medarbetarna och samarbetspartners, bygga en stark organisation som förstärker vår position som den branschledande bostadsutvecklaren som bygger i hela Sverige.



Grattis HSB Bostad!

ÅRETS
NÖJDASTE
KUNDER
NKI
PROGNOSCENTRETS BRANSMÄTNING 2016

...som hade Sveriges nöjdaste kunder under 2016. Bakom vinsten ligger HSBs långsiktiga och systematiska arbete med att höja kundnöjdheten. HSB Bostad vann Prognoscentrets mätning med ett NKI (Nöjd Kund Index) på 79 vid inflyttning. Faktorer som mäts är bland annat personlig service, pålitligheten när det gäller att leverera felfria bostäder och bostadens kvalitet.



Läs mer om We Effects arbete: www.weeffect.se

HSB ProjektPartner stöttar We Effect

Förbättrade bostadsförhållanden är en nyckelfaktor för att bekämpa fattigdom i världen. För varje nyproducerad lägenhet skänker HSB 1 000 kr till den humanitära organisationen We Effect. Pengarna gör det bland annat möjligt för fler utsatta människor att bilda bostadskooperativ och bygga egna hus. Där är tillgång till mark en helt avgörande faktor.

We Effect driver biståndsprojekt i 24 av världens fattigaste länder. Andra exempel är hjälp till jordbrukare så att de kan odla mer och bättre mat samt att öka jämställdheten mellan män och kvinnor vilket har en tydlig effekt på fattigdom och hunger. Hjälp till självhjälp är en viktig ledstjärna i We Effects arbete.



HSB byggde Uppsalabornas populäraste hus

När UNT, Upsala Nya tidning, frågade sina läsare vilket nybyggt hus de tyckte var snyggast kom HSBs Brf Brändbo i Librobäck högst upp på pris-pallen. Av de tio hus som deltog i omröstningen var det hela 25 procent av rösterna som valde HSBs hus.



Gå på visning med senaste VR-tekniken



Nu finns de första HSB-projekten i VR-format tillgängliga. Besök hsb.se för att titta på dem. Ett spännande projekt är till exempel Brf Kaptenen i Malmö. Det du behöver är en mobiltelefon och ett par VR-glasögon.

Nyfiken på att testa? Beställ ditt eget ex VR-glasögon genom att besöka hsb.se/projektpartner



LEDNINGSGRUPP

MAGNUS EKSTRÖM

Tf VD och CFO.
Född 1968.
I HSB sedan 2012.

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

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

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.

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.

ULF KULLÉN

Regionchef Nord.
Född 1960.
I HSB sedan 2000.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Fastighetsvärdering och IT-ansvar Jernhusen, Projektekonom och IT-ansvar HSB ProjektPartner.

Utbildning: Mätningingenjör, Fastighetsekonomi KTH.

PETER MILD

Regionchef Mitt.
Född 1967.
I HSB sedan 2001.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom entreprenadverksamhet.

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

PERNILLA NEVSTEN

Regionchef Syd.
Född 1978.
I HSB sedan 2011.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Byggprojektledning, ombyggnationsprojekt, nybyggnationsprojekt, projektutveckling, byggledning, projekteringsledning.

Utbildning: Teknologie Doktor i oorganisk kemi, Civilingenjör (kemi), utbildning inriktning fastigheter (företagsekonomi, fastighetsekonomi, entreprenadrett och förvaltning).

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.



YOU
+
ME
=
WE

STYRELSE



Eva
Karlsson

Joakim
Sander

Sebastian
Lindroth

Henrik
Zäther

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 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 ledarskaps-utbildningar och projektledning.

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

Övriga uppdrag: Ordförande i Landskrona församlings kyrkoråd, 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.

Henrik Zäther

Född 1965.

Invald i styrelsen 2016.

Vd HSB Göta.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Economichef.

Övriga uppdrag: Ordförande Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Affärsstöd AB, ledamot Fastigo, ledamot lokal bankstyrelse SHB Jönköping.

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 och 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 Tre Gudor, HSB Brf Skogsmården, Coompanion Skåne, Centrum för Fastighetsföretagande.



Lars Göran
Andersson

Michael
Carlsson

Anders
Svensson

Lena
Rönnerberg

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: HSB Omsorg, HSB Bostad, Stiftelsen HSB Garantifond, Fastigo.

Lena Rönnerberg

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.
Inköpare kategoriansvarig, inköpsavdelningen HSB Riksförbund. 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 Större 3, Styrelseledamot Huvudstadens GK.

Jenny Hjalmarsson

Född 1974.
Invald i styrelsen 2012.
Ordförande HSB Stockholm.

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.

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: HSB Tidningsservice, HSB Tjänsteutveckling AB, Boinstitutet i Sverige AB, Global Utmaning och Borgo Stella AB.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Magnus Ekström

Född 1968.
Tillförordnad VD HSB ProjektPartner, CFO.

Huvudsaklig utbildning: Fil. kand i företagsekonomi och ADB, Stockholms universitet.

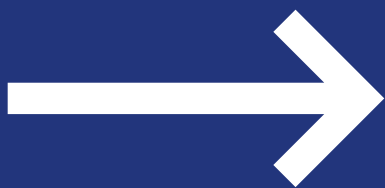
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: CFO på Förvaltaren AB och Landic Property. Ekonomichef på Vasakronan region Storstockholm.

Övriga uppdrag: Ledamot i HSB Bostad AB, fd Ordförande i SMÅA Fastigheter AB.

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 förnyring och mångfald. Dessutom tas hänsyn till geografisk spridning och till stora och små HSB-föreningar.

OCH SÅ TAR VI EN TITT PÅ RÄKEN- SKAPERNA!



Form och produktion: Jaform.

Foto: Ulf Celander, Felix Gerlach, Richard Hammarskiöld, Jesper Klemedsson, Karl Nordlund, m fl.

Tryck: Ineko, 2017.



0341 0142
TRYCKSAK



ÅRSREDOVISNING

HSB PROJEKTPARTNER AB 2016

- ✓ Bra resultat
- ✓ Stark balansräkning
- ✓ God försäljning





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501–4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 22:a verksamhetsår, 2016.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Marknaden

Efterfrågan på HSBs bostäder har varit fortsatt stark under hela året. Den stabila efterfrågan stödjer en fortsatt hög nivå av produktionsstarter.

Boprisindikatorns svängningar orsakas troligtvis till viss del av motstridiga signaler i omvärlden där till exempel presidentval i USA, geopolitiska situationer, Brexit och nationell finanspolitik skapar viss osäkerhet. Samtidigt är de marknadsdrivande faktorerna starka såsom hög efterfrågan, finansieringsstyrkan hos kunderna och låga räntor.

Under året har 18 projekt produktionsstartat med 1 299 bostäder. De produktionsstartade projekten har i storlek ökat från i genomsnitt 56 bostäder per projekt 2015 till 64 bostäder 2016.

HSB är även 2016 i branschtoppen avseende produktionsstarter utanför Stockholm.

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

Försäljning

Den goda försäljningen av bostäder har fortsatt under 2016. Tillsammans med HSB-föreningarna sålde HSB ProjektPartner under året sammanlagt 1 195 (1 653) bostäder. Med såld bostad avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2016 var så mycket som 94 procent av lägenheterna i den pågående produktionen sålda.

Förutom att marknaden varit god beror den ökade försäljningen på en effektiv bostadsutvecklingsprocess inom HSB ProjektPartner som gör att man har möjlighet att få fram nya projekt till säljstart.

Produktionsstarter

HSB ProjektPartner påbörjade under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar byggnation av 1 299 (1 401) bostäder. Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 628 (581) bostäder. Då det inom HSB i övrigt påbörjades 270 (354) bostäder kan det sammanlagda antalet produktionsstarter 2016 summeras till 2 197 (2 336) bostäder. Av dessa avser 2 027 (1 964) eller 92 procent bostadsrätter i flerbostadshus, 0 (54) äganderätter och 170 (318) hyreslägenheter.

HSB ProjektPartner medverkade således i 88 (85) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 94 (100) procent av bostadsrättsproduktionen.

Nettoomsättning och resultat

Koncernen

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 724 (1 602) mkr och resultat efter skatt uppgick till 270 (178) mkr. Den ökade nettoomsättningen kan främst förklaras av engångsposter avseende avyttring av fastigheter. Under året har även ett antal större entreprenader slutavräknats. Rörelsemarginalen ökade från 12,6 till 14,5 procent och bruttomarginalen ökade från 13,0 till 13,7 procent. Förbättringen i marginaler beror främst på låga marknadsräntor och på att entreprenader i produktionsskede haft en god försäljning.

Under 2016 har koncernens verksamhet som bedrevs i bolaget BoStocken AB helt avvecklats.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 43 (45) mkr och resultat efter skatt uppgick till 30 (82) mkr.

Finansiell ställning

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2016 till 435 (408) mkr. Koncernens bekräftade kreditfaciliteter och rörelsekrediter uppgick till 510 mkr varav 7 mkr var utnyttjade. De räntebärande tillgångarna uppgick till 1 035 (422) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 508 (434) mkr. Soliditeten uppgick till 56,8 (51,4) 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 kapital 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. Antalet bosparare uppgick till 117 059 stycken per 31 december 2016 vilket är en ökning med 11 820 bosparare under år 2016. Den samlade bosparvolymen förvaltd av Swedbank uppgick till 3 347 mkr per 31 december 2016, vilket är en ökning med ca 256 mkr.

Risker i verksamheten

HSB ProjektPartner arbetar systematiskt med att hantera risker förknippade med de olika affärsområdena. Ökade produktionskostnader, höjd räntenivå och försämrings 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 14 ordinarie ledamöter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Styrelsen har hållit 10 sammanträden varav ett konstituerande. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom affärsläge, budget, årsboksutslut 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 hösten 2016 avgick Matias Lindberg som VD och en tillförordnad VD tillsattes. Vid årsredovisningens undertecknande är Magnus Ekström tillförordnad VD.

Utsikter 2017

Marknaden bedöms fortfarande vara god och det har tagits fram en ambitiös affärsplan. För år 2017 kommer koncernen att sträva mot rekord i antal sälj- och produktionsstarter. Planen är också att förvärva ca 2 000 byggrätter för kommande produktioner runt om i landet. För att klara målen behövs en stark organisation och som ett första steg har organisationsstrukturen förändrats från fyra regioner till tre regioner från 1 januari 2017. Förstärkning har också gjorts med ytterligare sälj- och marknadskompetens. Koncernens mål är att långsiktigt bygga en organisation som över tid produktionsstartar 1 500 – 2 000 lägenheter varje år och samtidigt klarar av att förvärva motsvarande antal byggrätter varje år.

HSB ProjektPartner har de senaste åren fokuserat på modernisering och strukturåtgärder i verksamheten. Under 2017 lanserades exempelvis en helt ny plattform för uppföljning av verksamhetens ekonomi och projektportfölj.

Nyproduktionsnätverket

HSB har en gemensam nyproduktionsprocess och en övergripande handbok i nyproduktion. Som verksamhetsstöd till nyproduktionsprocessen finns ett gemensamt dokumenthanteringssystem, ett försäljningsstöd samt 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. Bl a ska en revidering av Handbok i Nyproduktion ske 2016 inför HSBs stämma 2017. Utöver det bedrivs projektet Överlämning produktion till förvaltning samt att hållbarhetsfrågan lyfts mer centralt i nätverket.

HSB Living Lab

Sedan något år tillbaka driver HSB ProjektPartner, tillsammans med HSB Göteborg, projektet HSB Living Lab (lokaliserat på 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 under sommaren 2016 flyttade de första hyresgästerna in i HSB Living Lab. Nu lever 33 personer mitt i ett bostadslaboratorium där både ny teknik och nya gemensamhetslösningar testas. Forskningen kommer att pågå i tio år. Framsteg och erfarenheter kommer succesivt att implementeras i HSBs nyproduktion

HSB 100

HSB ProjektPartner har uppdrag från styrelsen att skapa ett ramverk för ett segment på bostadsmarknaden som riktas till genomsnittsinkomsttagaren, dvs som ska bredda kundbasen framöver och framför allt attrahera flera bosparare att köpa HSBs lägenheter. Från och med 2017 ska HSB 100 ingå som en del i HSB ProjektPartners ordinarie verksamhet och målet är att producera 500 bostäder inom HSB 100 senast år 2019.

Hållbarhet och miljö

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

De bostäder som HSB ProjektPartner producerar ska vara långsiktigt hållbara vilket betyder ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar i alla delar av kedjan från markförvärv och områdesplanering till byggnation och drift. I det arbetet ingår även att påverka och utmana leverantörer och samarbetspartner så att de tar motsvarande ansvar för sina processer.

Under 2017 kommer fokus bland annat vara på det interna projektet Hållbarhet i nyproduktion, med konkreta mål inom social hållbarhet och nästa steg avseende energi och miljö. Fokus under året kommer också att ligga på systematiken i hållbarhetsarbete med hjälp av ISO 26000 samt uppföljning och redovisning enligt den nya redovisningslagen.

Händelser efter årsskiftet

Samtliga aktier i intressebolaget SMÅA AB har avyttrats 2017. Bedömd koncernmässig vinst uppgår till 155 Mkr. Frånträdet sker i mitten på mars 2017.

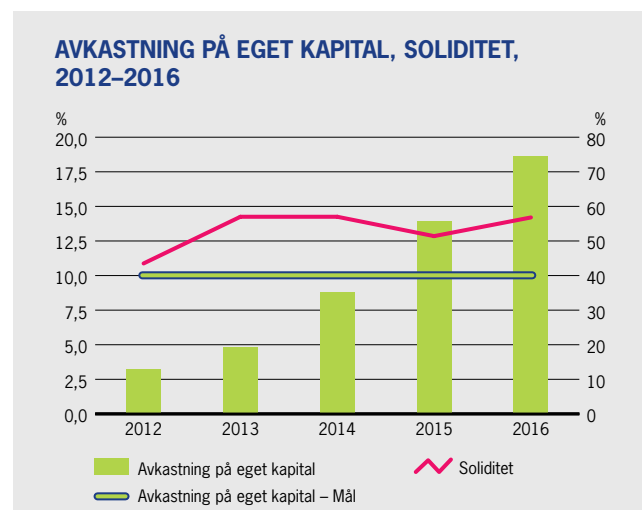
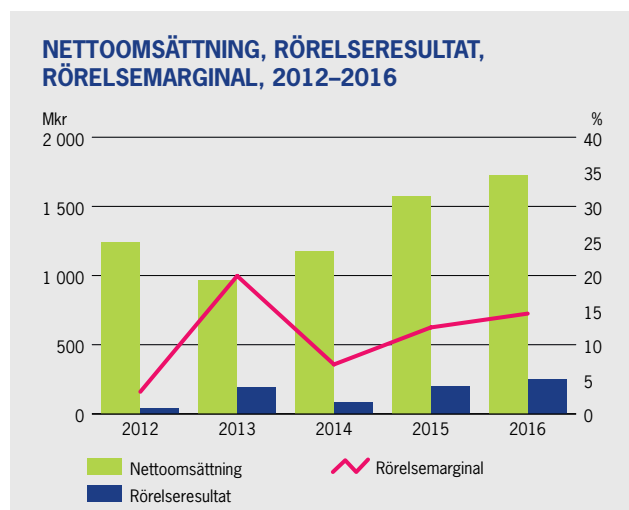
FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Belopp i mkr	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning	1 240	963	1 175	1 602	1 724
Kostnader för produktion och förvaltning	-1 188	-912	-1 095	-1 394	-1 488
Bruttoresultat	52	51	80	208	236
Försäljnings- och administrationskostnader ¹	-61	-55	-60	-79	-96
Övriga intäkter	31	22	11	4	-
Andelar i intresseföretags resultat	18	37	64	69	111
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	-	137	-	-	-
Rörelseresultat	40	192	95	202	251
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	-	-	-	3	31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	20	21	9	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-14	-16	-13	-5
Resultat efter finansiella poster	38	198	100	201	297
Aktuell skatt	-2	0	-1	-1	-2
Uppskjuten skatt	-4	-9	6	-21	-25
Periodens resultat	32	189	105	178	270
Resultat					
Bruttomarginal (%) ²	4,2	5,3	6,8	13,0	13,7
Rörelsemarginal (%)	3,2	19,9	8,1	12,6	14,5
Balans					
Balansomslutning (mkr)	2 280	2 026	2 145	2 621	2 731
Eget kapital (mkr)	992	1 154	1 223	1 348	1 553
Nettoskuld (+)/nettofordran (-) (mkr)	510	84	9	12	-228
Soliditet (synlig) (%)	43,5	57	57	51,4	56,8
Avkastning på eget kapital (%)	3,2	4,8	8,8	13,8	18,6

¹ Omräkning har gjorts av jämförelsetalen i enlighet med ny fördelningsnyckel. Se även not 33.

² Exkluderat försäljning av fastigheten Stockholm Smultronet 6 år 2013.



VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	92 419 558
Redovisat årsresultat, kronor	29 456 476
Summa, kronor	121 876 034

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 509/aktie	65 050 709
och i aktieserie A2–A48, kronor	–
i ny räkning överföres, kronor	56 825 325
Summa, kronor	121 876 034

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 1 juni 2017 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 65 050 709 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 15,0 procent av bolagets egna kapital och 4,2 procent av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 69 (71) 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 2016.

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	2016	2015
Nettoomsättning		1 723 642	1 601 590
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 487 729	-1 393 824
Bruttoresultat		235 913	207 776
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6	-96 574	-78 949
Övriga rörelseintäkter	7	-	5 428
Övriga rörelsekostnader		-	-1 476
Andelar i intresseföretags resultat		111 202	69 229
Rörelseresultat		250 541	201 998
Resultat från andelar i koncernföretag	9	31 323	2 962
Resultat från andelar i intresseföretag		53	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	19 665	9 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 981	-13 320
Resultat efter finansiella poster		296 601	200 802
Aktuell skatt	13	-1 473	-1 439
Uppskjuten skatt	13	-25 290	-20 908
ÅRETS RESULTAT		269 838	178 455

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning

Den goda försäljningen har fortsatt under 2016 och koncernens nettoomsättning uppgår till 1 724 (1 602) mkr för 2016 vilket är en omsättningsökning med 122 mkr. Intäkter från nyproduktionsverksamheten uppgick under 2016 till 1 550 (1 521) mkr. Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheter uppgick till 42 (42) mkr.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgår till 236 (208) mkr för verksamhetsåret 2016. Bruttoresultatet ökade med 28 mkr och förklaras av en högre produktionsvolym och engångsposter avseende avyttring av fastigheter. Bruttomarginalen under 2016 uppgår till 13,7 (13,0) procent.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för 2016 uppgår till 251 (202) mkr. Rörelseresultatet ökade med 49 mkr vilket främst är hänförligt till andelar i intresseföretags resultat som ökat med 42 mkr.

Rörelsemarginalen uppgår till 14,5 (12,6) procent. Fördelningsnyckeln avseende Försäljnings- och administrationskostnader och Kostnader för produktion och förvaltning har förändrats under räkenskapsåret 2016, vilket har bidragit till att större andel av koncernens kostnader har hänförts till Försäljnings- och administrationskostnader. Jämförelseperioden har omräknats enligt samma princip.

Andelar i intresseföretags resultat

Årets resultat från andelar i intresseföretag uppgår till 111 (69) mkr varav utbetald utdelning uppgår till 39 mkr och är i sin helhet hänförligt till resultatandelar i HSB Bostad AB och SMÅÅ AB.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 297 mkr jämfört med 201 mkr föregående år. Koncernen har för närvarande låg skuldsättning där de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgår till 234 mkr vilket är en bidragande orsak till att räntekostnaderna har minskat. I övriga ränteintäkter ingår återföring av nedskrivning av krediter med 13 mkr.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt och uppskjuten skatt som påverkat årets resultat uppgår till 27 mkr. Uppskjuten skatt hänförs till framtagna successiva vinster som har resultatavräknats i koncernen men ännu ej beskattats samt förändring i taxeringsmässiga underskott.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	14		
Byggnader och mark		41 659	2 618
Förbättringsutgift på annans fastighet		–	7 023
Pågående arbete på annans fastighet		–	20 622
Inventarier och installationer		6	14
		41 665	30 277
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	16	701 793	510 330
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	30 675	59 806
Andra långfristiga fordringar	18	–	11 255
		732 468	581 391
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Exploateringsfastigheter	19	801 554	762 269
Projektfastigheter	20	5 142	70 159
Andelar i bostadsrättsföreningar	21	8 982	6 715
		815 678	839 143
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 225	60 309
Fordringar hos intresseföretag		79 962	2 469
Upparbetad ej fakturerad intäkt	22	75 175	314 746
Övriga fordringar		463 329	366 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	27 213	17 968
		705 904	761 948
Övriga kortfristiga placeringar		–	–
Kassa och bank		434 825	408 000
SUMMA TILLGÅNGAR		2 730 540	2 620 759

Belopp i tkr	Not	2016	2015
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital koncernen			
Aktiekapital		12 785	12 785
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 540 004	1 334 833
Summa eget kapital koncernen		1 552 789	1 347 618
Avsättningar			
Uppskjutet skatteskuld	24	31 058	5 768
Övriga avsättningar	25	104 317	69 867
		135 375	75 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	92 500	73 000
Förlagslån	26, 27	–	47 500
Övriga skulder		183	76 155
		92 683	196 655
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	134 228	235 796
Checkräkningskredit	26	7 177	77 661
Leverantörsskulder		57 942	31 096
Skatteskulder		1 249	8 220
Övriga kortfristiga skulder		467 060	304 004
Fakturerad ej upparbetad intäkt	28	156 407	217 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	125 630	126 784
		949 693	1 000 851
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 730 540	2 620 759

Kommentarer till koncernens balansräkning

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

De materiella anläggningstillgångarna har sedan årsskiftet ökat från 30 mkr till 42 mkr vid utgången av 2016. Ökningen hänför sig till största del till projektet Living Lab i Göteborg där byggnaden nu har färdigställts och avskrivning har påbörjats.

Finansiella anläggningstillgångar

Vid utgången av året uppgick de finansiella anläggningstillgångarna till 732 (581) mkr. Andelarna i intresseföretagen SMÅA och HSB Bostad har ökat med 186 mkr sedan årsskiftet. Av denna ökning är 123 mkr hänförligt till en nyemission i HSB Bostad. Resterande ökning är en följd av positivt netto av resultat från andelar i intressebolag och erhållna utdelningar från andelarna i SMÅA och HSB Bostad. Kapitalandelar i Kvarnbykoncernen har tillkommit

under året med 5 mkr. Andra långfristiga värdepappersinnehav består av intressebolaget Nya Hovås Moder. Innehavet har minskat med 30 mkr under året till följd av att bolaget avyttrat fastigheter.

Omsättningstillgångar

Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter uppgår till 802 mkr. Under året har förvärv skett med 243 mkr och avyttringar med 201 mkr. Större delen av innehavet klassificerat som Projektfastigheter har avyttrats under året.

Avsättningar

Avsättningar för uppskjutna skatter uppgår till 31 mkr och avser avsättning för temporära skillnader i beskattningstidpunkter. Avsättningar för åtagande enligt entreprenadkontrakt uppgår till 61 mkr och övriga avsättningar uppgår till 43 mkr.

Lång- och kortfristiga skulder

Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut har minskat under året från 309 mkr till 227 mkr till följd av amorteringar.

Utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 7 mkr och har minskat under året från 78 mkr vid årets början.

Fakturerad ej upparbetad intäkt uppgår till 156 mkr, vilket är en minskning med 61 mkr sedan årsskiftet. Fakturerad ej upparbetad intäkt visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats. En skuld innebär att faktureringen är större än successivt beräknade intäkter. En bättre matchning av fakturering i förhållande till nedlagda kostnader har bidragit till minskningen.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	12 785	1 210 280	1 223 065
Utdelning till ägarna		-53 902	-53 902
Årets resultat		178 455	178 455
Utgående eget kapital 2015-12-31	12 785	1 334 833	1 347 618

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	1 539 004	1 552 789



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Belopp i tkr	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	296 601	200 802
Betald inkomstskatt	-8 445	11 167
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar	-2 660	-8 876
Resultat vid försäljning av fastigheter	-	-2 962
Avsättningar netto	34 450	-26 776
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-72 112	-34 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	247 834	138 907
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Varulager	23 465	-141 218
Rörelsefordringar	56 044	-96 635
Rörelseskulder	80 365	235 821
	159 874	-2 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 708	136 875
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	-8 728	-20 138
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-78 964	-64 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 692	-84 484
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåning	109 441	129 383
Amortering av skuld	-337 965	-
Utdelning	-64 667	-53 902
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-293 191	75 481
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 825	127 872
Likvida medel vid årets början	408 000	280 128
Likvida medel vid årets slut	434 825	408 000

Tilläggsupplysningar, se Not 32.

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet förbättrades från 139 mkr till 248 mkr. Förbättringen beror främst på låga marknadsräntor, ökat fokus på lönsamhet och på att entreprenader i produktionsskede haft en god försäljning.

Varulager

Posten varulager i kassaflödet uppgår till 23 mkr och förklaras av nettot nyanskaffningar och avyttringar av exploaterings- och projektfastigheter. Anskaffningar uppgår till 243 mkr under 2016 att jämföra med 275 mkr under 2015.

Kassaflödet från den löpande verksamheten inkluderat förändring av rörelsekapital uppgår till 407 mkr jämfört med 137 mkr föregående år. Skillnaden mot föregående år förklaras till största del av en nettoavyttring av exploaterings- och projektfastigheter samt förändringen i rörelsefordringar och rörelseskulder.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet uppgår till -88 mkr. Påverkan på kassaflödet från investeringsverksamheten hänförs till nyemission i HSB Bostad. I jämförelse med föregående år så har investeringen i materiella anläggningstillgångar minskat då projektet HSB Living Lab har färdigställts under 2016.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -293 mkr. Av detta hänförs -65 mkr utdelning till aktieägarna enligt beslut på bolagsstämman och 109 mkr till upplåning i verksamheten. Under året har lån i koncernens bolag minskat med 338 mkr.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde är 27 mkr jämfört med 128 mkr föregående år. Amortering av lån samt investering i form av deltagande i nyemission i HSB Bostad om 123 mkr har påverkat kassaflödet.



RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	3, 5	42 470	45 253
Bruttoresultat		42 470	45 253
Försäljnings- och administrationskostnader	6	-106 592	-90 431
Rörelseresultat		-64 122	-45 178
Resultat från andelar i koncernföretag	9	4 964	100 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6 542	1 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 966	-3 145
Resultat efter finansiella poster		-54 582	53 089
Bokslutsdispositioner	12	91 015	23 767
Uppskjuten skatt	13	-6 977	4 992
ÅRETS RESULTAT		29 456	81 848

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	161 140	206 140
Andelar i intresseföretag	16	49	49
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	19	19
Uppskjuten skattefordran	24	17 944	24 921
		179 152	231 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 629	1 881
Fordringar hos koncernföretag		378 934	279 999
Fordringar hos intresseföretag		4 882	231
Övriga fordringar		863	2 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 640	10 546
		389 948	295 225
Kassa och bank		98 106	173 141
SUMMA TILLGÅNGAR		667 206	699 495

Belopp i tkr	Not	2016	2015
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		92 420	75 239
Årets resultat		29 456	81 848
		121 876	157 087
Summa eget kapital		463 268	498 479
Avsättningar			
Övriga avsättningar	25	35 700	35 700
		35 700	35 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	40 000	40 000
Förlagslån	26, 27	–	47 500
		40 000	87 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 914	1 588
Skulder till koncernföretag		61 701	62 305
Skulder till intresseföretag		49	49
Skatteskulder		130	654
Övriga kortfristiga skulder		50 080	2 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	12 364	11 110
		128 238	77 816
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		667 206	699 495

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERBOLAGET

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	12 785	328 607	129 141	470 533
Utdelning till ägarna			-53 902	-53 902
Årets resultat			81 848	81 848
Utgående eget kapital 2015-12-31	12 785	328 607	157 087	498 479

Moderbolaget	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

Följande ägare till HSB ProjektPartner AB finns:

Ägare, HSB-föreningen i:	Antal aktier	Andel aktier, %
Stockholm	15 527	12,15
Nordvästra Götaland	2 876	2,25
Malmö	13 751	10,75
Norra Stor-Stockholm	2 501	1,96
Södra Norrland	12 505	9,78
Östra	2 501	1,96
Norr	10 754	8,42
Dalarna	1 501	1,17
Skåne	9 029	7,06
Södertälje	1 501	1,17
Göteborg	7 752	6,06
Värmland	626	0,49
Göta	7 502	5,87
Karlskoga	501	0,39
Mölnadal	6 251	4,89
Filipstad	376	0,29
Uppsala	6 251	4,89
Kristinehamn	301	0,24
Östergötland	5 877	4,60
Södermanlands län	301	0,24
Mälardalen	4 628	3,62
Arlanda	101	0,08
Sydost	4 002	3,13
Storfors	76	0,06
Södertörn	3 776	2,95
Kil	51	0,04
Nordvästra Skåne	3 751	2,93
Norra Bohuslän	26	0,02
Landskrona	3 251	2,54
Totalt	127 846	100

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

KASSAFLÖDESANALYS

MODERBOLAGET

Belopp i tkr	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-54 581	53 089
Betald inkomstskatt	-524	2 921
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Bokslutsdispositioner	91 015	23 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	35 910	79 777
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar	-94 723	53 596
Rörelseskulder	3 445	-1 766
	-91 278	51 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-55 368	131 607
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	45 000	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	45 000	-49
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utdelning	-64 667	-53 902
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 667	-53 902
ÅRETS KASSAFLÖDE	-75 035	77 656
Likvida medel vid årets början	173 141	95 485
Likvida medel vid årets slut	98 106	173 141

Tilläggsupplysningar, se Not 32.

NOTER

	Sid
NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	17
NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	19
NOT 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	19
NOT 4 Medelantal anställda	19
NOT 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	19
NOT 6 Leasing	20
NOT 7 Övriga rörelseintäkter	20
NOT 8 Arvode till revisorerna	20
NOT 9 Resultat från andelar i koncernföretag	20
NOT 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20
NOT 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	20
NOT 12 Bokslutsdispositioner	20
NOT 13 Skatt på årets resultat	20
NOT 14 Materiella anläggningstillgångar	21
NOT 15 Andelar i koncernföretag	21
NOT 16 Andelar i intresseföretag	21
NOT 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav	23
NOT 18 Andra långfristiga fordringar	23
NOT 19 Exploateringsfastigheter	23
NOT 20 Projektfastigheter	23
NOT 21 Andelar i bostadsrättsföreningar	23
NOT 22 Upparbetad ej fakturerad intäkt	23
NOT 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23
NOT 24 Uppskjuten skatt	23
NOT 25 Övriga avsättningar	24
NOT 26 Skulder till kreditinstitut och förlagslån	24
NOT 27 Förlagslån	24
NOT 28 Fakturerad ej upparbetad intäkt	24
NOT 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24
NOT 30 Ställda säkerheter	24
NOT 31 Eventualförpliktelser	24
NOT 32 Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys	24
NOT 33 Omräknade jämförelsetal	25
NOT 34 Vinstdisposition	25
NOT 35 Händelser efter balansdagen	25

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

Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projekt-kostnader 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 upparbetade projektintäkter och ännu ej fakturerat belopp redovisas som tillgång enligt metoden för successiv vinstavräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetade projektintäkter som skuld.

Leasing

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

Finansiell leasing

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

Operationell leasing

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård bonus. 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 födda före 1980 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 pensionslösningsöverenskommelse med tjänstemän som har lön överstigande 10 inkomstbasbelopp. Den alternativa pensionslösningen, kallad alternativ KTP eller tiotaggslösning, 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 över 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 pensionsberättigade tjänster 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 realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar beräknas utifrån anskaffningsvärde genom tillämpning av linjär avskrivning över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod. Mark klassificerad som materiell anläggningstillgång skrivs inte av. Följande nyttjandeperioder används vid avskrivningar:

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

Byggnader

För byggnader tillämpas komponentavskrivning. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. När en komponent byts ut utranteras 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:

- Stomme och grund 9 år
- Moduler (Fabriksbyggda byggmoduler) 20 år
- Tekniska installationer 20 år
- Inre- och yttre ytskikt 20 år
- Gemensamma utrymmen 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, obebbyggda 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. Fastigheter för vidareutveckling är fastigheter som nu uthyres och där projekteringsarbete pågår för vidareutveckling. Produktionskostnader innefattar såväl direkta som skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion för egen förvaltning tillförs anskaffningsvärdet för 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.

Garntåtaganden

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

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.

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 anskaffningsvärdemetoden.

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

Varulager

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

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 avsättningar

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

NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 9 (9) procent av inköpen och 75 (79) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

NOT 4 – Medelantal anställda

	2016		2015	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	51	20	49	21
Koncernen totalt	51	20	49	21

Könsfördelningen är beräknad utifrån antal anställda på balansdagen.

Könsfördelning inom företagsledningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Andel kvinnor, %				
Styrelse	39	39	39	39
Ledande befattningshavare	60	50	60	50

NOT 5 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	2016		2015	
	Löner och andra ersättn	Sociala kostn	Löner och andra ersättn	Sociala kostn
Moderbolaget	35,5	20,1	32,5	18,8
Varav pensionskostnader ¹⁾		7,1		6,4
Koncernen totalt	35,5	20,1	32,5	18,8
varav pensionskostnader		7,1		6,4

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 890 (691) tkr gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3,9	31,6	3,1	29,3
Koncernen totalt	3,9	31,6	3,1	29,3

Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	2,0	1,9	2,0	1,9
Därav till styrelsens ordförande	0,7	0,7	0,7	0,7

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

Verkställande direktören

Till VD och tf VD har utgått lön och annan ersättning om 2 395 tkr (1 691) exklusive värde av bilförmån. Pensionsrätt utgår enligt KTP-planen med en pensionsålder om 62 år. VD har en uppsägningstid om 6 månader. Uppsägningstid från arbetsgivarens sida är 18 månader.

Forts. not 16

Övriga Joint ventures

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	50	50	500
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250
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 Källerefastigheter	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 Kvillbäcken 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	559739-6969	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
HSB Utveckling i Norrköping AB	556717-6655	Stockholm	50	50	500
Hyaderna Holding AB	559003-8138	Stockholm	50	50	500
Klostret 1 Holding AB	556852-5157	Stockholm	50	50	250
Klostret 3 Holding AB	556852-5165	Stockholm	50	50	250
Klostret 4 Holding AB	556848-4389	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
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
Strandängan 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
Värmprod Utveckling AB	556758-7067	Karlstad	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 17 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Antal aktier och andelar	2016 Bokfört värde	2015 Bokfört värde
<i>Moderbolaget</i>			
Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
Summa Moderbolaget		19	19

	Antal aktier och andelar	2016 Bokfört värde	2015 Bokfört värde
<i>Koncernen</i>			
Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
Nya Hovås Moder AB	100	29 787	59 787
Andelar i bostadsrättsföreningar			
HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm		869	–
Summa Koncernen		30 675	59 806

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59 806	19	19	9
Anskaffning	–	59 787	–	–
Nedskrivning	–30 000	–	–	–
Omklassificering	869	–	–	–
Utgående redovisat värde	30 675	59 806	19	19

NOT 18 – Andra långfristiga fordringar

	2016	2015
<i>Koncernen</i>		
Långfristig utlåning i BoStocken AB	–	11 255
Summa koncernen	–	11 255

NOT 19 – Exploateringsfastigheter

	2016	2015
<i>Koncernen</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	792 953	634 548
Anskaffning	242 985	348 353
Avyttring	–201 060	–183 902
Omklassificering	6 125	–6 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	841 003	792 953
Ingående ackumulerade inkursansavdrag	–9 324	–7 392
Periodens inkursansavdrag	–100	–445
Anskaffning	–	–1 282
Avyttring	813	–
Omklassificering	13	–205
Utgående ackumulerade inkursansavdrag	–8 598	–9 324
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–21 360	–38 173
Periodens nedskrivningar	–9 491	10 380
Avyttring	–	6 433
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–30 851	–21 360
Utgående bokfört värde	801 554	762 269

NOT 20 – Projektfastigheter

	2016	2015
<i>Koncernen</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 388	87 588
Anskaffning	–	26 461
Avyttring	–94 412	–8 381
Omklassificering	–	–280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 976	105 388
Ingående ackumulerade inkursansavdrag	–25 328	–21 763
Årets inkursansavdrag	–	–3 565
Avyttring	22 694	–
Utgående ackumulerade inkursansavdrag	–2 634	–25 328
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–9 900	–9 900
Avyttring	6 700	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–3 200	–9 900
Utgående bokfört värde	5 142	70 160

NOT 21 – Andelar i bostadsrättsföreningar

	2016	2015
<i>Koncernen</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 715	23 686
Anskaffning	4 118	1 200
Avyttring	–1 851	–18 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 982	6 715
Utgående bokfört värde	8 982	6 715

NOT 22 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

	2016	2015
<i>Koncernen</i>		
Upparbetade intäkter	1 879 584	1 261 146
Fakturerat belopp	–1 804 409	–946 400
Summa	75 175	314 746

NOT 23 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyreskostnader	6 879	6 787	–	–
Förutbetalda projektkostnader	8 550	–	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	1 852	5 596	1 120	339
Upplupna projektintäkter	4 771	–	–	–
Upplupna ränteintäkter	1 123	3 047	595	–
Upplupna intäkter	4 038	2 538	1 925	10 207
Summa	27 213	17 968	3 640	10 546

Not 24 – Uppskjuten skatt

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2016	2015	2016	2015
Temporära skillnader på successiv vinstavräkning	–49 049	–30 736	–	–
Uppskjuten skatt avseende avsättningar	7 854	7 854	7 854	7 854
Outnyttjade underskottsavdrag	10 137	17 114	10 090	17 067
Summa	–31 058	–5 768	17 944	24 921

NOT 25 – Övriga avsättningar

	Försäkrings- tekniska avsättningar	Åtagande enl. entreprenad- kontrakt	Spar- bonus	Övrigt
<i>Koncernen</i>				
Ingående avsättning 2015-01-01	9 535	43 333	8 075	35 700
Nya avsättningar	–	1 786	–	–
lanspråktaget belopp	–	–18 991	–36	–
Återfört outnyttjat belopp	–9 535	–	–	–
Utgående avsättning 2015-12-31	0	26 128	8 039	35 700

Ingående avsättning 2016-01-01	–	26 128	8 039	35 700
Nya avsättningar	–	58 134	–	–
lanspråktaget belopp	–	–20 972	–212	–
Återfört outnyttjat belopp	–	–2 500	–	–
Utgående avsättning 2016-12-31	–	60 790	7 827	35 700

	Försäkrings- tekniska avsättningar	Åtagande enl. entreprenad- kontrakt	Spar- bonus	Övrigt
<i>Moderbolaget</i>				
Ingående avsättning 2015-01-01	–	–	–	35 700
Utgående avsättning 2015-12-31	–	–	–	35 700

Ingående avsättning 2016-01-01	–	–	–	35 700
Utgående avsättning 2016-12-31	–	–	–	35 700

Övrig avsättning avser bedömda kostnader för återställande av mark för att det ska vara möjligt att bebygga marken med bostäder.

Försäkringstekniska avsättningar avser HSB Projektutveckling på F41 AB. Bolaget har avyttrat hela sitt försäkringsbestånd och verksamheten har avvecklats under 2015.

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

NOT 26 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Förfallostrukturen för skulder	2016	2015	2016	2015
2016	–	313 457	–	–
2017	141 405	–	–	–
2018	–	–	–	–
2019	52 500	–	–	–
2020	–	–	–	–
2021–	40 000	120 500	40 000	87 500
	233 905	433 957	40 000	87 500

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

NOT 27 – Förlagslån

Skuld till HSB Riksförbund ekonomisk förening. Lånet återbetalas 2017. Omklassificering till kortfristig skuld har skett 2016.

NOT 28 – Fakturerad ej upparbetad intäkt

<i>Koncernen</i>	2016	2015
Fakturerat belopp	1 804 409	1 536 166
Upparbetad intäkt	–1 648 002	–1 318 877
Summa	156 407	217 289

NOT 29 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2016	2015	2016	2015
Semesterlöneskuld	7 190	7 054	7 190	7 054
Pensions- och löneåtaganden	219	192	219	192
Upplupna räntor	548	4 426	10	521
Upplupna entreprenadkostnader	90 784	59 251	–	–
Upplupna driftkostnader	117	–	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	953	–	–	–
Övriga upplupna kostnader	25 819	55 861	4 945	3 343
Summa	125 630	126 784	12 364	11 110

NOT 30 – Ställda säkerheter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2016	2015	2016	2015
<i>Ställda säkerheter reverssskulder:</i>				
Aktier	192 140	192 140	192 140	192 140
Fastighetsinteckningar	120 500	327 085	–	–
Summa	312 640	519 225	192 140	192 140

NOT 31 – Eventualförpliktelser

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2016	2015	2016	2015
Övriga borgensförbindelser	4 957 432	4 938 311	1 351 527	1 744 951
Regressansvar handelsbolag	687 385	963 312	–	–
Övriga ansvarsförbindelser	620	530	620	530
Summa eventualförpliktelser	5 645 437	5 902 153	1 352 147	1 745 484

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 realiserar betecknas som liten då koncernen har 2 828 bostäder i pågående produktion varav endast 144 bostäder är osålda, dvs 95 procent är sålt.

NOT 32 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Betalda räntor och erhållen utdelning	2016	2015	2016	2015
Erhållen ränta	8 357	6 276	5 947	1 412
Erlagd ränta	–7 659	–9 974	–2 477	–2 672
Erhållen utdelning	39 090	34 780	–	–

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	434 825	408 000	98 106	173 141
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	–	–	–	–
Summa likvida medel	434 825	408 000	98 106	173 141

Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit	510 000	444 924	400 000	400 000
Disponibla likvida medel	944 825	852 924	498 106	573 141

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
– De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
– De kan lätt omvandlas till kassamedel.

NOT 33 – Omräknade jämförelsetal

Fördelningsnyckeln avseende Försäljnings- och administrationskostnader och Kostnader för produktion och förvaltning har förändrats under räkenskapsåret 2016, vilket har bidragit till att större andel av koncernens och moderbolagets kostnader har hänförs till Försäljnings- och administrationskostnader. Korrigering har gjorts av jämförelseperioden enligt den nya fördelningsnyckeln.

Förändrad fördelningsnyckel har medfört följande justering av jämförelseperioden:

	Justerad i enlighet med förändrad fördelningsnyckel 2016	Enligt fastställd resultaträkning 2015
<i>Koncernen</i>		
Kostnader för produktion och förvaltning	1 393 824	1 451 265
Försäljnings- och administrationskostnader	78 949	21 508
Summa	1 472 773	1 472 773
<i>Moderbolaget</i>	2016	2015
Kostnader för produktion och förvaltning	–	68 064
Försäljnings- och administrationskostnader	90 431	22 367
Summa	90 431	90 431

NOT 34 – Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	92 419 558
Redovisat årsresultat, kronor	29 456 476
Summa, kronor	121 876 034

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 509/aktie	65 050 709
och i aktieserie A2–A48, kronor	–
i ny räkning överföres, kronor	56 825 325
Summa, kronor	121 876 034

NOT 35 – Händelser efter balansdagen

Samtliga aktier i intressebolaget SMÅA AB har avyttrats 2017. Bedömd koncernmässig vinst uppgår till 155 Mkr. Frånträdet sker i mitten på mars 2017.

Stockholm den 9 mars 2017

Anders Lago
Ordförande

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

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2017
PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
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 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess 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 2016 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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 upp-lyser, 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 än 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 revisions- sed 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 rim-

ligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fat- tar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdö- me och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i års- redovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra utta- landen. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsi- dosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgär- der som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskatt- ningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slut- sats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets för- måga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och kon- cernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsre- dovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberät- telsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och inne- hållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upp- lysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovis- ningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av kon- cernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 10 mars 2017
PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNING ENLIGT HSBs KOD

HSBs kod för föreningsstyrning utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Från den 1 januari 2008 gäller koden för HSB-föreningarna, HSB Riksförbund och för HSBs nationella bolag.

Koden, som finns att läsa på www.hsb.se, ska vara ett verktyg för att möjliggöra en demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB. Koden ska tillämpas efter principen "Följ eller förklara". Nedan redovisas hur HSB ProjektPartner styrs, där de väsentliga avvikelser som finns i förhållande till koden anges och motiveras.

Då HSB ProjektPartner har de 29 HSB-föreningarna som enda ägare, sker information och kommunikation med dessa i andra former, än vad som gäller för HSB-föreningarna som kan ha tiotusentals ägare och som HSB Kod utgår från. Bolagets ambition är att all verksamhet ska kännetecknas av öppenhet och transparens i enlighet med kodens intentioner.

Årsstämma

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

Val av styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av lägst 3 och högst 13 ledamöter som väljs av årsstämman på förslag av en vid föregående årsstämma vald nomineringskommitté. Dessutom finns en arbetstagarrepresentant och suppleant för denne. Nomineringskommittén består av samma personer som HSB Riksförbunds valberedning. Vid årsstämman väljs bolagets revisorer för en tid av fyra år, efter förslag från nomineringskommittén.

Styrelse

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

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

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

Styrelsen utvärderar fortlöpande den verkställande direktörens arbete. Styrelsen antar årligen en affärsplan för de kom-

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

Bolagets soliditetstal uppgick vid utgången av 2016 till 56,8 (51,4) 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 2016 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.



HSB PROJEKTPARTNER STÄRKER HSBs POSITION PÅ BOSTADSMARKNADEN

HSB ProjektPartner är en av Sveriges ledande bostadsutvecklare

2016 produktionsstartade HSB flest bostadsrätter av alla aktörer utanför Stockholm och 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://www.hsb.se/projektpartner)



HSB – där möjligheterna bor

HSB ProjektPartner AB
Box 8310 | 104 20 Stockholm
[hsb.se/projektpartner](https://www.hsb.se/projektpartner)