



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB SUNDSFASTIGHETER AB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Organisationsnummer 556060-9835.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

HSB Sundsfastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (746000-4836, säte i Malmö), startade sin verksamhet den 1 januari 1998 genom en överföring av HSB Malmös hyresfastighetsbestånd till bolaget. Inriktning och strategi är en koncentration mot bostadsfastigheter i A- och B-lägen i sydvästra Skåne.

RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Totala intäkter uppgick till 240,3 (222,6) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter på förvärvade och nybyggda fastigheter samt ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 1,0 (2,7) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 153,4 (141,3) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -4,1 (22,2) MSEK då ränteswappar har lösts ut med -44,5 MSEK för att sänka framtida räntekostnader.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRÄRV

Den 2 maj förvärvades, genom bolaget Ludvigsro 6 Förvaltning AB, fastigheterna Ludvigsro 6 och 7 vid Södervärn i Malmö med sammanlagt 38 lägenheter. Den 1 september förvärvades, genom bolaget Skånekompaniet Koljan AB, fastigheten Koljan 7 belägen på Limhamn med 10 lägenheter samt några lokaler. Sammanlagt har 48 lägenheter förvärvats under 2017. Bolaget har under året även förvärvat marken Spiggan 2 vid Sorgenfri i Malmö.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 180 378 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 1 944 lägenheter samt 42 746 kvm lokaler.

FÄRDIGSTÄLLD OM- OCH NYBYGGNATION

Vid Kalkbrottet på Limhamn skedde under våren inflyttning i Graftens 32 nyproducerade, yteffektiva hyreslägenheter.

Under året har även omfattande renoveringsprojekt i sekelskifteshusen Maria 9, 10 och Olga 10 genomförts. Fastigheterna har fått nya tak och fönster och fasaderna har återställts till originalutförande.

PÅGÅENDE BYGGNATION

Vid årsskiftet fanns ingen pågående nybyggnation men under våren 2018 planeras byggstart i ett projekt med 52 hyreslägenheter vid Sorgenfri på den mark som förvärvats under året.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

NAI Svefa, vars fastighetsvärderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna, har genomfört värderingar av koncernens fastigheter. Marknadsvärdet är värderingsinstitutets uppfattning om det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.

Värdebedömningarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bostads- och lokalarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortssprisanalyserna kompletteras av marknads-simuleringar, där objektens avkastningsvärden är beräknade med utgångspunkt i tioåriga kassaflödesanalyser.

Deras samlade bedömning av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i bolaget framgår, liksom fastigheternas bokförda värde, av Not 9 Byggnader och mark.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -646,7 (-561,9) MSEK. Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 810,0 (1 810,0) MSEK.

Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 1,16 (1,95) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånestruktur framgår av Not 16.

FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker som HSB Sundsfastigheter är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för bolagets upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar avräkningsmedel från moderbolaget.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 660 MSEK refinansierats med löptider om 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen, bedöms HSB Sundsfastigheters samlade risk i detta avseende som låg.

Beståndet av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på bolagets finansnetto. Upplåningen som är räntebäran-

de medför att bolaget exponeras för ränterisk.

En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka bolagets räntekostnad med 15,9 (14,2) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare försent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Sundsfastigheters kunder är i huvudsak hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade. I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt genom moderbolagets gemensamma intressebolag med HSB Produktion AB.

FRAMTIDA UTVECKLING

Kontinuerlig utvärdering av olika fastigheter sker med syfte att göra förvärv och försäljningar. Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på upphandling, översyn av befintliga avtal och satsningar på driftsuppföljning kommer att fortgå. Rörelseresultatet för 2018 förväntas bli bättre än 2017 års resultat.

FEMÅRSÖVERSIKT (Belopp i MSEK)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	240,3	222,6	201,3	202,2	199,1
Driftsnetto	153,4	141,3	128,7	125,6	122,3
Rörelseresultat	86,1	82,9	76,3	61,9	72,9
Balansomslutning	3 186	3 097	2 944	2 641	2 549
Eget kapital	624	622	614	529	536
Fastigheter Marknadsvärde	4 755	4 657	4 421	4 142	3 970
Fastigheter Bokfört värde	2 968	2 956	2 815	2 560	2 458
Övervärde	1 787	1 701	1 606	1 582	1 512

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	100	85	621 808	621 993
Årets resultat	–	–	2 341	2 341
Utgående balans	100	85	624 149	624 334

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	621 808 994
Årets resultat	2 340 576
Summa	624 149 570

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapital som står till stämmans förfogande balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2017	2016
Hysesintäkter		237 295	221 550
Övriga intäkter		2 970	1 078
Nettoomsättning	3	240 265	222 628
FASTIGHETSKOSTNADER	2, 3		
Drift- och underhållskostnader	5	-79 634	-73 364
Fastighetsskatt		-5 004	-5 870
Tomträttsavgäld		-2 235	-2 088
Summa fastighetskostnader		-86 873	-81 322
Driftnetto		153 392	141 306
Avskrivningar	5	-55 911	-48 359
Bruttoresultat		97 481	92 947
Centrala administrationskostnader	2, 4	-11 352	-10 084
Rörelseresultat		86 129	82 863
FINANSIELLA POSTER			
Övriga finansiella intäkter	6	2 692	2 987
Övriga finansiella kostnader	7	-92 963	-63 636
Summa finansiella poster		-90 271	-60 649
Resultat efter finansiella poster		-4 142	22 214
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Erhållna koncernbidrag		7 628	1 932
Lämnade koncernbidrag		-	-13 278
Resultat före skatt		3 486	10 868
Skatt	8	-1 145	-2 347
Årets resultat		2 341	8 521

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9, 20	2 912 909	2 854 201
Pågående ny-, till- och ombyggnation	10	54 761	101 907
Inventarier	11	4 017	4 943
Materiella anläggningstillgångar		2 971 687	2 961 051
Andelar i koncernföretag	12	64 700	29 100
Fordringar hos koncernföretag	13	123 200	87 000
Finansiella anläggningstillgångar		187 900	116 100
Summa anläggningstillgångar		3 159 587	3 077 151
Fordringar hos koncernföretag		7 739	1 932
Kund-/hyresfordringar		804	1 839
Skattefordran		236	–
Övriga fordringar		546	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 287	4 473
Kortfristiga fordringar		15 612	8 750
Kassa och bank		10 918	10 958
Summa omsättningstillgångar		26 530	19 708
SUMMA TILLGÅNGAR		3 186 117	3 096 859

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		621 808	613 287
Årets resultat		2 341	8 521
Fritt eget kapital		624 149	621 808
Summa eget kapital	15	624 334	621 993
Uppskjuten skatt		62 519	61 373
Avsättningar	8	62 519	61 373
Skulder till kreditinstitut	16, 20	1 810 000	1 810 000
Långfristiga skulder		1 810 000	1 810 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	–	–
Förskott från hyresgäster		15 807	14 003
Leverantörsskulder		20 734	17 604
Skulder till moderbolag		646 951	562 210
Skatteskulder		–	1 782
Övriga skulder	18	1 548	2 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 224	5 268
Kortfristiga skulder	17	689 264	603 493
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 186 117	3 096 859

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-4 142	22 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	58 835	49 368
Betald skatt	-2 018	1 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52 675	73 165
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 003	3 661
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 813	-19 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 490	57 030
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 995	-190 096
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	524	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-71 800	-15 562
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141 271	-205 658
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	84 741	149 329
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	84 741	149 329
Årets kassaflöde	-40	701
Likvida medel vid årets början	10 958	10 257
Likvida medel vid årets slut	10 918	10 958
<i>Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys</i>		
	2017	2016
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	56 859	49 368
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	1 976	-
Totalt	58 835	49 368

BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 redovisningsprinciper och allmänna upplysningar

I följande noter är belopp i TSEK om inget annat anges. Siffror inom parentes avser föregående år.

ALLMÄNT

HSB Sundsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (org. nr. 746000-4836, säte i Malmö). Med stöd av ÅRL 7:2 gällande regler för upprättande av koncernredovisning för moderbolag som är dotterbolag, har inte någon koncernredovisning upprättats. Bolagets inköp och försäljning inom den koncern som bolaget tillhör framgår av not 3.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

I centrala administrationskostnader ingår kostnader som inte direkt kan hänföras till fastigheterna, såsom kostnader för kameral förvaltning av fastigheter och bolag, kostnader för uthyrning och bolagsledning.

INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

FASTIGHETER

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar

Fastigheterna skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

• Stomme	120–200 år
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
• Fasad och fönster	50 år
• Yttertak	40 år
• Tekniska installationer	30 år
• Inre ytskikt, vitvaror & hyresgäst Anpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

REDOVISNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Ur skattehänseende klassificeras fastigheterna som omsättningstillgångar.

INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent.

SÄKRINGSREDOVISNING

För säkring av ränterisk kopplad till upplåning används ränteswappar. Belopp som skall betalas eller mottas enligt ränteswapp nettoredovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalats eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida räntebetalningarna är att anse som mycket sannolika.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 16.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och



Arkitekten Malin Helkenberg och HSB Malmös projektledare Jörgen Åkesson visar en av de restaurerade tvättstugorna i Rörslöjstadsens sekelskifteshus.

då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelserna och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

LEASINGAVTAL

Bolaget har finansiella leasingavtal. Då omfattningen av dessa är ringa har samtliga leasingavtal redovisats som operationella. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

SKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER

	2017			2016		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
Löner och ersättningar	–	8 851	8 851	–	8 508	8 508
Sociala kostnader	–	3 500	3 500	–	3 476	3 476
(varav pensionskostnader)	–	566	566	–	678	678

Vd är anställd i HSB Malmö ek för, därav utgår ingen ersättning i bolaget

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2017		2016	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Totalt (Sverige)	24	70 %	22	64 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2017		2016	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	6	9	7
Ledande befattningshavare	1	1	1	–

SJUKFRÅNVARO

	2017	2016
Total sjukfrånvaro	2,4 %	2,6 %
varav långtidssjukskrivning	1,4 %	1,1 %
Sjukfrånvaro för män	2,0 %	2,4 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,5 %	2,8 %
Anställda 29 år eller yngre	5,6 %	2,5 %
Anställda 30–49 år	2,0 %	1,0 %
Anställda 50 år eller äldre	0,9 %	5,8 %

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	2017	2016
Försäljning av tjänster	483	300
Hysesintäkter	18 437	18 277
Övriga köpta tjänster	–8 769	–8 767
Hyeskostnader	–809	–709

Not 4 Arvoden till revisorer

	2017	2016
REVISIONSUPPDRAG		
KPMG AB	326	278
Totalt	326	278
ANDRA UPPDRAG		
KPMG AB	–	–
Totalt	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
FÖRDELNING PER TILLGÅNGSTYP		
Byggnader	–55 911	–48 359
Inventarier	–947	–1 009
Totalt	–56 858	–49 368
FÖRDELNING PER FUNKTION		
Fastighetskostnader	–947	–1 009
Avskrivningar	–55 911	–48 359
Totalt	–56 858	–49 368

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	2017	2016
Ränteintäkter	96	115
Ränteintäkter koncernföretag	2 596	2 872
Totalt	2 692	2 987

Not 7 Övriga finansiella kostnader

	2017	2016
Räntekostnader koncernföretag	–11 544	–9 472
Övriga räntekostnader	–37 105	–41 886
Förtidsinlösen derivat	–44 484	–15 806
Aktiverade byggräntor	170	3 528
Totalt	–92 963	–63 636

Not 8 Skatt

	2017	2016
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	–1 145	–2 347
Totalt	–1 145	–2 347
Uppskjuten skatt fastigheter	–1 300	–2 522
Uppskjuten skatt avseende övrigt	155	175
Uppskjuten skatt	–1 145	–2 347
Avsättning för uppskjuten skatt	62 519	61 373

Avstämning effektiv skatt

	2017	2016
Resultat efter finansnetto	–4 142	22 214
Koncernbidrag	7 628	–11 346
Resultat före skatt	3 486	10 868
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	–767 22 %	–2 391 22 %
Ej skattepliktiga intäkter	– –	87 –1 %
Ej avdragsgilla kostnader	–358 10 %	–43 0 %
Summa redovisad skatt	–1 145 32 %	–2 347 21 %

Not 9 Byggnader och mark

	2017	2016
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	3 216 770	2 803 771
Årets anskaffningar	40 576	107 558
Årets försäljningar/utrangeringar	–2 861	–7 791
Omklassificeringar	76 518	313 232
Utgående balans	3 331 003	3 216 770
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	–362 569	–322 001
Årets försäljningar / Utrangeringar	386	7 791
Årets avskrivning övervärde	–798	–798
Årets avskrivningar	–55 113	–47 561
Utgående balans	–418 094	–362 569
Utgående planenligt restvärde	2 912 909	2 854 201
varav byggnad	2 611 377	2 568 204
varav markanläggning	42 081	38 247
varav mark	259 451	247 750
Skattemässigt restvärde	2 628 734	2 575 231
Verkligt värde	4 755 200	4 656 600

Not 10 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	2017	2016
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	101 907	332 921
Årets tillkommande investeringar	29 372	82 218
Omklassificeringar	-76 518	-313 232
Utgående balans	54 761	101 907
Utgående planenligt restvärde	54 761	101 907
Aktiverade byggräntor under året ingår med	170	3 528
SPECIFIKATION:		
Olga 10	6 119	5 476
Maria 9	9 897	8 880
Maria 10	9 598	9 322
Fören 3 (TT/TTG)	1 287	1 933
Vingsnäckan 2 (Grafiten)	–	61 795
Flora 8	1 319	1 300
Husaren 4	3 233	1 091
Sagan 15 & 16	4 641	347
Övriga	18 667	11 763
Totalt bokfört värde	54 761	101 907

Not 11 Inventarier

	2017	2016
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	17 489	17 853
Årets anskaffningar	47	320
Årets avyttringar	-152	-684
Utgående balans	17 384	17 489
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	-12 546	-12 221
Årets avyttringar	127	684
Årets avskrivningar	-948	-1 009
Utgående balans	-13 367	-12 546
Restvärde	4 017	4 943
Varav fastighetsinventarier	3 508	4 326
LEASINGAVTAL AVSEENDE INVENTARIER		
Anskaffningsvärde	2 909	1 126
Avgifter inom ett år	373	341
Avgifter 1–5 år	541	101
Avgifter senare än 5 år	–	–

Not 12 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	29 100	16 000
Årets aktieägartillskott till dotterföretag	35 100	13 100
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	64 200	29 100

Innehav	Org nr.	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
Fören Holding I i Malmö AB	556891-6794	Malmö	500	100 %	50
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö	500	100 %	64 150
Totalt					64 200

Not 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2017	2016
Ingående balans	87 000	83 000
Årets nyutlåning	36 700	4 000
Totalt	123 700	87 000

Fordringar	Typ	Datum	Bokfört värde
Västra Hamnen Förvaltnings AB	Reverslån	2017-12-31	51 500
Skånekompaniet Bocken AB	Reverslån	2015-09-02	10 000
Svedala Hyresfastigheter AB	Reverslån	2015-10-13	21 000
Fastighets AB Borgbocken	Reverslån	2016-11-01	4 000
Ludvigsro 6 Förvaltning AB	Reverslån	2017-05-02	12 500
Skånekompaniet Koljan AB	Reverslån	2017-12-01	24 200
Totalt			123 200

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	1 117	1 117
Övrigt	5 170	3 356
Totalt	6 287	4 473

Not 15 Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	100	85	621 808	621 993
Årets resultat	–	–	2 341	2 341
Belopp vid årets utgång	100	85	624 149	624 334

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Förfall inom ett år från balansdagen	–	–
Förfall 1–5 år efter balansdagen	1 810 000	1 810 000
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	–	–
Totalt	1 810 000	1 810 000

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 350 MSEK, förfaller under 2018 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

RÄNTEBINDNINGSTID

	2017	Ränta
Inom 1 år	960 000	1,96 %
Inom 2 år	–	0,00 %
Inom 3 år	350 000	0,02 %
Inom 4 år	300 000	0,21 %
Inom 5 år	–	0,00 %
Över 5 år	200 000	0,70 %
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	1,16 %

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Bolaget har upptagit swapavtal om 1 300 (1 100) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2017-12-31 till 4,0 (-60,5) MSEK.

Not 17 Checkräkningskredit

	2017	2016
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	–	–
Outnyttjad kredit	50 000	50 000

Not 18 Övriga skulder

	2017	2016
Personalens källskatt	172	183
Mervärdesskatt	214	471
Deponerade hyror	981	790
Övrigt	181	1 182
Totalt	1 548	2 626

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupen semesterskuld	1 182	1 084
Sociala avgifter	584	545
Upplupna räntor	1 012	1 314
Övrigt	1 446	2 325
Totalt	4 224	5 268

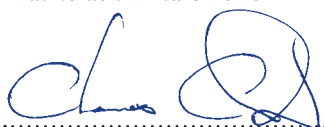
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

STÄLLDA SÄKERHETER	2017	2016
För Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 854 475	1 854 475
Varav outnyttjade i eget förvar	-54 090	-54 090
Utnyttjade ställda säkerheter	1 800 385	1 800 385
För Ansvarsförbindelser och garantier		
Spärrade bankmedel	8 000	8 000
Ställda säkerheter	8 000	8 000
Totalt ställda säkerheter	1 808 385	1 808 385
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017	2016
Borgensåtagande för nyproduktion	–	4 090
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	172	151
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	1 000
Totalt	1 172	5 241

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser finns att rapportera

Malmö den 1 mars 2018


Claes Caroli (ordförande)


Björn Andersson (vice ordförande)


Cecilia Bothén

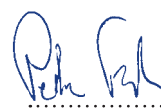

Kent Andersson


Giovanna Brankovic


Magnus Dahl

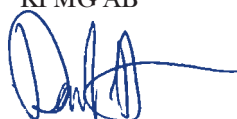

Jonas Henriksson


Isabelle Cantner
(arbetstagarrepresentant)


Peter Frank
(arbetstagarrepresentant)


Michael Carlsson
(verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2018
KPMG AB


David Olow
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB
Organisationsnummer 556060-9835

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2017.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 HSB Sundsfastigheter AB 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 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 uttalanden. Risker 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 åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder 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 uppskattningar 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. Vi drar också en slutsats, 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 1 mars 2018

KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB
Organisationsnummer 556060-9835

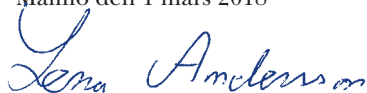
Vi har på uppdrag av årsstämman granskat förvaltningen och den interna kontrollen i HSB Sundsfastigheter AB för år 2017.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har tagit del av bolagets styrelseprotokoll och ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut årsstämman fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen samt utifrån en bedömning av väsentlighet och risk.

Vi bedömer att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 1 mars 2018



Lena Andersson
Lekmannarevisor



Tommy Johansson
Lekmannarevisor

