



ÅRSREDOVISNING 2023

STIFTELSEN HSBs GARANTIFOND

802400-0716



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557511872233



Signerat MC, LGA, EN, AI, UN, JB, AS, AW, MN

VD HAR ORDET

Ännu ett år har blivit historia och det ekonomiska läget ser lite bättre ut med förväntningar om lägre inflation och räntor. Geopolitiskt är det möjligen värre än någonsin och vi som står för demokratiska värden känns som en allt mindre grupp och i minoritet. Bostadsmarknaden står stilla och allra värst drabbad är nyproduktionen som kan skapa långvariga och svåra problem för samhället i stort. Några konkreta politiska lösningar eller idéer har vi ännu inte sett mycket av och det kommer vi att få lida av under många år framöver – tror jag.

Under året som gick ställde vi inte ut några nya garantier men ett antal projekt gick i mål med inflyttningar. Avhopp och problem för köpare att fullfölja har gjort att vi fått låna ut för förvärv av lägenheter men det är inga stora summor totalt sett. Vår stora puckel med inflyttningar kommer främst 2024 och 2025. Sedan är det faktiskt inga inflyttningar efter 2025 om eller eftersom inga nya projekt är startade. Det innebär att vi får ledig kapacitet för nya garantier men vad värre är – det bidrar inte alls till produktionen av nya lägenheter – ett behov som bara växer och ackumuleras åren framöver.

En viss glädje kan ses i vår avkastning som åter blev positiv med sjunkande räntor och en tilltro att vi får eller fått bukt med inflation och räntor. Dock har inflationen gjort många fattigare relativt sett och det kommer nog att ta tid innan köpkraften åter är normal. Men det kommer med all säkerhet att vända som det historiskt alltid har gjort – men är vi nära? Jag vet inte, men vill tro att vi är på väg mot en bättre ekonomi och förhoppningsvis en bättre värld.

Våra placeringar utvecklades väl och vi har mycket grönt eller ESG-klassade värdepapper bland våra innehav även om vi i år har en stor kassa och den är i sig inte särskilt grön som placering. Problemen med mätning och jämförbarhet är dock fortsatt stora men det måste vara bättre att ha hållbara placeringar än det motsatta, även om taktiken att lyfta de värsta exemplen genom att investera eller handla i deras värdepapper och genom påverkan förbättra också är en väg framåt. Medvetenheten hos både placerare och emittenter är stor och jag tror att det kommer ut något bra av allt arbete som pågår. Det är dock svårt att få in en oregelbunden verklighet i fyrkantiga modeller. Lägg därtill politiska ambitioner inom och mellan länder om hur man ska eller kan se på hållbarhet. Det är svårare än man kan tro men det kommer att bli bra tror jag.

Vi har under början av året implementerat den nya premiemodell som jag förutskickade förra året så den är nu på plats med alla våra samarbetspartners. Dock har som sagt inget projekt kommit i produktion så inga nya garantier har ställts ut. Våra utestående garantier löper alla ut enligt avtal och den sista någon gång i mitten på 2025.

För egen del har jag kommit till slutet av min tid på SHG. Jag slutar 30 juni i år efter fem år. Det har hänt en del och jag tycker vi är i bättre skick och form än när jag började. Som jag ser det lämnar jag över ett bättre SHG av idag – och det är väl meningen med det mesta.

Ulf Nolén

vd Stiftelsen HSBs Garantifond,
Februari 2024



Kalk, Malmö
Framsida: Österpark, Örebro



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Styrelse	2,12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2023

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSB:s Garantifond (802400-0716) med säte i Stockholm avger härmed redovisning för verksamheten under 2023.

Stiftelsens ändamål är att lämna lån, bidrag eller annat stöd till HSBs bostadsrättsföreningar som genom bortfall av avgifter har behov av ekonomiskt stöd. Med HSBs bostadsrättsförening avses förening som är medlem i HSB-förening och för vilken premie erlagts till Stiftelsen. Lån har lämnats under året uppgående till totalt 68 mkr varav 57 mkr var utestående per balansdagen. Bidrag eller stöd har inte lämnats under året. Stiftelsen har uppfyllt sitt ändamål

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsens ordinarie ledamöter under året:

Lars Göran Andersson	HSB Göteborg
Jimmy Bergman	HSB Södertörn
Michael Carlsson	HSB Malmö
Ann Irebo	HSB Skåne
Eva Nordström	HSB Stockholm
Anders Stjärnberg	HSB Östergötland, vice ordf
Anders Wallner	HSB Södra Norrland, ordf.

Under året har styrelsen haft fem protokollförda sammanträden. Styrelseledamöter erhåller arvode med 0,5 inkomstbasbelopp i fast arvode.

Stiftelsens angelägenheter har skötts av verkställande direktören Ulf Nolén, med administrativt stöd från HSB ProjektPartner AB, i enlighet med avtal tecknat i januari 2017.

Stiftelsens revisor är BDO Mälardalen AB som till huvudansvarig revisor utsett auktoriserade revisorn Malin Nilsson.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Stiftelsen lämnar sedan 2002 en särskild *SHG-garanti* till HSB-föreningar/HSBs Produktionsbolag och HSBs bostadsrättsföreningar. Garantins innebörd och generella omfattning regleras i *Avtal om samverkan avseende SHG-Garanti*, som träffats med 18 HSB-föreningar, HSB ProjektPartner samt med 17 produktionsbolag ägda av HSB-föreningar tillsammans med HSB ProjektPartner.

Sedan våren 2023 har nya avtal tecknats med befintliga 18 motparter (HSB-föreningar) som ersätter tidigare gällande modell. Målet med den nya modellen har

varit att skapa en enklare modell som kan uppfattas mer förutsägbar och som ger en något högre belåning till en lägre premie. Lån som lämnas enligt den nya modellen kommer att löpa med ränta. Alla utestående garantier kommer att löpa ut enligt tidigare modell och detta beräknas ske under 2025. Nya garantier kan förväntas ställas ut under 2024 och kommer i så fall tidigast att resultera i utlåning under 2026, vad vi kan bedöma idag.

Tidigare år har SHG haft en kreditram. Denna har sagts upp per 31 december 2023. För 2023 uppgick kreditramen till 400 mkr men ramen har historiskt aldrig utnyttjats. Givet SHGs egna kapital finns idag inget behov av en kreditram. Detta kan komma att ändras och därför kan en kreditram bli aktuell vid en framtida ökad nyproduktion.

NY MODELL FÖR GARANTIER

SHG har under 2023 ändrat sin modell för garantier till nyproduktionen. Alla äldre och tidigare givna preliminära och slutliga garantier löper vidare och den nya modellen berör enbart nya projekt. Under 2023 har inga nya garantier ställts ut. Vår nya garantimodell är utformad för att göra det enklare och tydligare att förstå hur modellen fungerar. I korthet fungerar modellen så att en premie erhålls motsvarande en % av garanterat belopp men beräknas årsvis (per månad). Garantin söks och erhålls från det man börjar bygga till dess inflyttning genomförs. Således får projekt med kortare genomförandetid en lägre premie än längre projekt. Garantin gäller för insatser för osålda lägenheter och de sist sålda lägenheterna. Maximal garanti är 30 procent av insatserna per projekt. Lån som ges eller avropas debiteras med ränta som fastställs årligen.





Haga strand, Värmland

NY INRIKTNING FÖR VÅR PLACERINGSHORISONT

Som en följd av vår nya modell för garantier samt en något lägre förväntad framtida garantigivning kommer vi att ändra vår inriktning för hur vi placerar vårt kapital.

Styrelsen beslutade i slutet av året att lägga ut vår kapitalförvaltning till extern part. Detta kommer att implementeras från 2024 och beräknas vara klart till mitten av 2024. Beroende på behov av kapital för garantigivning avses placeringshorisonten för en del av vårt kapital att placeras med längre horisont.

Verkställande direktören sade upp sin anställning i slutet av året och kommer att sluta den 30 juni 2024.

KOMMENTARER TILL RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets intäkter är resultatet från 12 projekt där inflyttning skett under 2023.

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 128 (-59) mkr. Resultatförändringen består främst av förändring i reserv för anpassning av värdet på aktier och obligationer till lägsta värdets princip om 89 (-102) mkr. Per 31 december 2023 uppgår reserv för anpassning till lägsta värdets princip till ca 18 mkr (107 mkr).

Likvida medel och placeringar ökade med 35 mkr jämfört med 2022 och uppgick till 1 014 mkr (979) mkr vid årets slut. Förändringen är främst en funktion av våra ränteutgifter. Kassa och bank är onormalt stor per årsskiftet på grund av förberedelser för överföring av kapital till extern förvaltning.

Under 2023 har värdepapper motsvarande ca 3 (0,9) mdkr omsatts i köp och försäljningar.

Avkastningen på våra placeringar slutade på 11,4 % (-6,0 %) för helåret, vilket var över våra mål för både räntor och aktier. Ränteplaceringar gav en avkastning på ca 8,3 % jämfört med målbilden Solactive Bond index SEK IG som blev 6,15 %. Aktier gav en avkastning på ca 37 % jämfört med målbilden SIXPRX som uppgick till ca 19 %.

Vi erhöll ett kassaflöde från våra placeringar i obligationer om ca 6,2 % (4,4 %). Orealiserade värdeförändringar (anpassningar av innehav till marknadsvärden men högst anskaffningsvärdet) resulterade i en upplösning netto om 89 mkr (-102 mkr) för 2023.

Vi har med god marginal säkerställt den beräknade erforderliga likviditeten för eventuell utlåning under 2024.

I vår obligationsportfölj är 42 % (56 %) av våra placeringar i uttalat hållbara placeringar (primärt gröna) med särskild etikettering och ca 68 % (77 %) om vi inkluderar bolag och organisationer med uttalat höga ambitioner vad gäller att ligga i framkant ur hållbarhetsaspekt i bred bemärkelse, då alla verksamheter inte kan ge ut gröna eller hållbara ramverk fullt ut. Den huvudsakliga anledningen till att vi har lägre andel hållbara placeringar i år är att vi har en onormalt stor kassa per årsskiftet och banker kan inte ta emot hållbar inlåning. Hållbarhetsfrågor kommer även fortsättningsvis och genom våra externa förvaltare att vara mycket viktiga frågor och kriterier för uppföljning.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Belopp nedan i tkr om inget annat anges.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa
Ingående balans	15	846 749	846 764
Årets resultat		104 392	104 392
Utgående balans	15	951 141	951 156

FÖRÄNDRINGAR I SHG:S GARANTISTOCK UNDER 2023

	Antal		Teoretiskt garanti-åtagande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Utestående åtagande mht sålda lgh, Mkr*)
	Garantier	Lgh			
2022-12-31	24	1 707	1 540	0	882
Förfallna	-12	-548	-424	0	-108
Tillkomna	0	0	0	57	
2023-12-31	12	1 159	1 116	57	774

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2023 i sin helhet täckta med egen likviditet. Vid utgången av 2023 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för 63 % (68) av de garanterade lägenheterna.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Stiftelsens resultat och ställning under de senaste fem åren framgår nedan.

År	2023	2022	2021	2020	2019
Res efter fin. poster	127 798	-59 068	19 015	37 461	74 792
Årets resultat	104 392	-35 656	11 154	21 936	44 024
Balansomslutning	1 095 243	1 009 712	1 017 977	964 382	964 127
Reversfordringar	56 685	0	0	390 348	387 574
Likvida medel *)	1 014 103	979 458	1 006 609	572 312	574 054
Eget kapital **)	1 004 564	904 228	951 397	935 730	906 366
Soliditet ***)	91,7 %	90 %	93 %	97 %	94 %
Avkastning ****)	11,37 %	-6,01 %	2,32 %	2,25 %	2,88 %
3 MÅN Stibor *****)	3,70	1,00	-0,04	-0,08	-0,03

*) Likvida medel definieras som banktillgodohavande och kortfristiga placeringar.

**) Eget kapital beräknat som summa eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver

*** Eget kapital +79,4 % av obeskattade reserver/Balansomslutningen

**** Finansiella intäkter + värdering/Totals genomsnittlig likviditet

***** Genomsnitt under året

En resultatprognos för 2024 är svår att ge på grund av osäkert utfall i förväntad avkastning.

Ett positivt resultat är budgeterat.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI TILL 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2023	2022
INTÄKTER			
Premier	2	21 184	5 143
Övriga intäkter		-	1 558
KOSTNADER			
Administrationskostnader	3,4,5	-4 416	-4 351
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		16 767	2 350
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter och realiserat resultat värdepapper		23 547	43 246
Värdereglering värdepapper		89 484	-101 864
Räntekostnader		-2 000	-2 800
		111 031	-61 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		127 798	-59 068
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	6	5 108	14 500
Skatt	8	-28 514	8 912
ÅRETS RESULTAT		104 392	-35 656

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		2 550	20 984
Reversfordringar		56 686	0
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 236	20 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 236	20 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar		17 044	4 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 861	4 842
Kortfristiga placeringar	7	599 749	905 862
Kassa och bank		414 353	73 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 036 007	988 728
SUMMA TILLGÅNGAR		1 095 243	1 009 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		15	15
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		846 749	882 405
Årets resultat		104 392	-35 656
		951 141	846 749
SUMMA EGET KAPITAL		951 156	846 764
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	6	67 265	72 373
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		67 265	72 373
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		5	215
Skatteskuld		20 042	12 648
Förskottsbetalade premier	2	55 813	76 980
Övriga skulder		112	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		850	623
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		76 822	90 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 095 243	1 009 712





Haga strand, Värmland

BOKSLUTSKOMMENTARER

Alla belopp i tkr där ej annat anges.

1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde såvida annat inte anges nedan.

Stiftelsen klassificeras som ett mindre företag.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Premieintäkter redovisas när det garanterade objektet är färdigställt, dvs när inflyttning skett.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader är sådana kostnader som behövs för att administrera stiftelsen. Administrationen utgör en kvalitetsgaranti för ändamålet.

FINANSIELLA POSTER

Vid försäljning av räntepapper redovisas resultateffekten som räntor. Vid försäljning av aktie-relaterade produkter redovisas resultatet som realisationsresultat tillsammans med ränte-intäkter. Värdering värdepapper avser resultateffekt av värdering kortfristiga placeringar, se Finansiella instrument.

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 värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när stiftelsen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och stiftelsen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Reversfordringar upptas till det belopp som efter en individuell bedömning beräknas inflyta. Kundfordringar upptas till det belopp som efter en individuell bedömning beräknas inflyta. Kortfristiga placeringar värderas post för post till det lägsta av anskaffnings- eller marknadsvärde (nettoförsäljningsvärde).

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

OBESKATTADE RESERVER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

AVSÄTTNINGAR

Med avsättning avses förpliktelser på balansdagen som är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias. Avsättningar värderas till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att behöva erläggas.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser är möjliga åtaganden som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera framtida händelser, som inte helt ligger inom stiftelsens kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelse redovisas också åtaganden som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att storleken på åtagandet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

2 INTÄKTER - PREMIER

År	2023	2022
Premier fakturerade under året	58	36 417
därav som balanseras	-41	-36 417
Tidigare balanserade premier som resultatförts	21 167	5 143
SUMMA	21 184	5 143

Den beräknade förfallostrukturen för förskottsbetalade premier vid årsskiftet följer av nedanstående tabell.

År	Belopp
2024	28 158
2025	27 655
SUMMA	55 813

3 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Stiftelsen har en anställd VD som under året arbetat 100 % (100 %) av normalarbetstid. Anställningsavtalet stipulerar 80 % som normal-arbetstid.

4 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

År	2023	2022
Styrelsearvoden	260	307
Löner o ers - vd	1 770	1 714
Sociala avgifter	770	770
SUMMA	2 800	2 791

Vd har under 2023 erhållit en fast månadslön om 147.000 kr/mån för heltidstjänstgöring. Vd har rätt till tjänstebil samt pensionsförmåner uppgående till 20 %. Vd har även en sjukvårdsförsäkring samt rätt att delta i grupp- och olycksfallsförsäkring inom ramen för allmänna anställningsvillkor. Inga rörliga ersättningar har utgått. Uppsägningstiden är 6 månader från vardera part. Rätt till avgångsvederlag saknas. Pensionsåldern är 65 år utan särskilda förmåner eller regler.

Vd är född 1964 och har en civilekonomexamen från Stockholms universitet från 1988. Anställd som vd för SHG från 1 januari 2019. Vd har rätt att driva viss egen verksamhet i eget bolag som inte konkurrerar eller menligt påverkar tjänsten som vd i SHG. Under 2023 har sådan verksamhet varit begränsad på grund av heltidstjänsten hos SHG.

5 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

År	2023	2022
Löner och lönebikostnader	3 011	2 946
Konsulter, bokföring, revision	968	764
Övriga kostnader	437	641
SUMMA	4 416	4 351

6 PERIODISERINGSFONDER

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2018	2019	19 865
2019	2020	18 700
2020	2021	9 450
2021	2022	4 858
2023	2024	14 392
SUMMA		67 265

Under året har upplösning skett av periodiseringsfond från inkomståret 2017 med 19 500 tkr samt avsättning gjorts för detta år med 14 392 tkr. En nettoförändring om 5 108 tkr.

7 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023	2022
Bokfört värde obligationer	545 634	755 819
Nominellt värde obligationer	582 000	815 500
Marknadsvärde obligationer	547 783	755 895
Bokfört värde noterade aktier	54 116	150 043
Marknadsvärde noterade aktier	54 587	158 296
BOKFÖRT VÄRDE TOTALT	599 749	905 862
MARKNADSVÄRDE TOTALT	602 370	914 191

Placeringar görs huvudsakligen i företagsobligationer. I allt väsentligt har placeringarna rörlig räntemarginal relaterad till 3 månaders STI-BOR. Placeringspolicyn tillåter även placeringar upp till 50 % i noterade aktier. Denna andel har varierat över året och detta mandat har inte utnyttjats fullt ut.

Andelen aktier av totala kortfristiga placeringar uppgick till ca 9 % (17 %) per bokslutsdagen. I sammanhanget kan noteras att kassa och bank är ovanligt stor per bokslutsdagen beroende på att kapital skall flyttas till extern förvaltning under 2024. Samtliga bolag där stiftelsen har placeringar har i allmänhet en god hållbarhetsprofil och är framstående i sin bransch inom hållbarhetsområdet.

Obligationernas förfallostruktur följer av nedanstående tabell.

År	Nominellt Belopp	%
2024	270 000	46
2025	258 250	45
2026	53 750	9
SUMMA	582 000	100

8 SKATT

	2023	2022
Aktuell skatt	-9 431	-12 072
Skatt hänförlig till tidigare år	-649	
Uppskjuten skatt	-18 434	20 984
SUMMA SKATT	-28 514	8 912

Uppskjuten skatt är en skatteeffekt av att kortfristiga placeringar värderas enligt lägsta värdets princip i redovisningen men denna justering antas vara ej avdragsgill/skattepliktig. Årets värdering av placeringar har resulterat i en uppjustering (till det lägsta av anskaffnings- eller marknadsvärdet) av värdet på placeringar om 89 484 tkr, vilket genererar en justering av uppskjuten skattefordran om 18 434 tkr.

Under 2023 har stiftelsen begärt omtaxering av tidigare års deklarationer med anledning av ändrad princip för hantering av kortfristiga placeringar ur ett skatteperspektiv. Tidigare år har kortfristiga placeringar betraktats som handel med värdepapper. Detta är nu ändrat varvid den skattemässiga hanteringen blir annorlunda. Anpassningar till marknadsvärden i placeringar betraktas som ej avdragsgilla respektive ej skattepliktiga när värden förändras. Omräkningen av tidigare års deklarationer från 2017 till 2022 har resulterat i en total effekt som blir en skattekostnad av engångskaraktär. Denna engångseffekt hänförlig till tidigare år uppgår till 649 tkr. Skatteverket har under 2023 godkänt alla omtaxeringar enligt ovan hänförligt till tidigare år.

9 EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	2023	2022
Maximalt teoretiskt åtagande För SHG-garantier	1 116 300	1 540 100

Åtagandet innebär en garanti att lämna lån för delfinansiering av köp av osålda lägenheter i samband med färdigställandet av garanterade bostadsrättsobjekt. En närmare beskrivning finns i Förvaltningsberättelsen under rubrikerna "Verksamheten under året" på sidan 2 samt "Förändringar i SHG:s garantistock" under 2023 på sidan 4.

Från detta bruttobelopp om 1 116 mkr per 31 december 2023 är ca 342 mkr hänförligt till exponering i utställda garantier för lägenheter som var sålda per balansdagen 31 december 2023 och således inte bär någon trolig risk.

Stiftelsens värdepappersdepå för aktier är pantsatt för löpande värdepapperstransaktioner. Per 31 december 2023 (2022) uppgick pantvärdet till 22 647 (142 435) tkr. Panten var till ingen del ianspråktagen vid bokslutstillfällena.

Stiftelsen har haft en kreditram hos bank som uppgick till 400 mkr under 2023. Kreditramen har historiskt aldrig nyttjats och den sades upp per 31 december 2023. SHG har tills vidare erforderlig egen finansiering för sina åtaganden.

10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Härmed försäkras, såvitt vi känner till, att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av stiftelsen som skapats av årsredovisningen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Lars Göran Andersson

Jimmy Bergman

Michael Carlsson

Ann Irebo

Anders Stjärnberg
Vice ordförande

Eva Nordström
Av HSB Riksförbund
utsedd ledamot

Anders Wallner
Ordförande

Ulf Nolén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits datum enligt digital signatur
BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor





Text: Ulf Nölén

HSBs TRYGGHETSGARANTI – TRYGGHET FÖR DIN NYA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSBs trygghetsgaranti innebär att HSB bl. a. garanterar att din bostadsrättsförening inte lider ekonomisk skada på grund av uteblivna insatser eller årsavgifter. Det är bra för dig som köper en bostad och engagerar dig i en bostadsrättsförening, men det är också en säkerhet för hela din förening om det skulle uppstå kostnader för exempelvis osålda lägenheter.

Som köpare av en nyproducerad HSB bostadsrätt får du tillgång till HSBs Trygghetsgaranti som innebär att:

- HSB köper de lägenheter i bostadsrättsföreningen som är osålda efter inflyttning i det nybyggda huset.
- HSB köper in återlämnade lägenheter från bostadsrättsföreningen.
- HSB täcker kostnader för osålda bostäder under sju år efter inflyttningen i bostadsrättsföreningens hus.

Haga strand, Värmland



HSB – där möjligheterna bor

Stiftelsen HSBs Garantifond | Box 8310 | 104 20 Stockholm | 010-442 10 00 | www.hsb.se/shg

Trycksaksnr 002221155711713334



© HSB AB 2015. Alla rättigheter förbehållna.

Verifikat

Transaktion 09222115557511872233

Dokument

HSB Årsredovisning SHG-final
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-02-29 15:16:53 CET (+0100) av Anders Franzén (AF)
Färdigställt 2024-03-06 12:03:58 CET (+0100)

Initierare

Anders Franzén (AF)
HSB Projektpartner
anders.franzen@hsb.se

Signerare

Michael Carlsson (MC)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
Michael.Carlsson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL CARLSSON"
Signerade 2024-03-01 08:32:37 CET (+0100)

Lars Göran Andersson (LGA)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
LarsGoran.Andersson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Andersson"
Signerade 2024-03-01 08:33:48 CET (+0100)

Eva Nordström (EN)
Av HSB Riksförbund utsedd styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
eva.nordstrom@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Nordström"
Signerade 2024-03-01 08:51:30 CET (+0100)

Ann Irebo (AI)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
Ann.Irebo@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN IREBO"
Signerade 2024-03-01 08:28:38 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511872233

Ulf Nolén (UN)
Verkställande direktör
Ulf.Nolen1@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Rune Nolén"
Signerade 2024-02-29 15:18:11 CET (+0100)

Jimmy Bergman (JB)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
jimmy.bergman@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JIMMY HANS BERGMAN"
Signerade 2024-03-01 08:29:03 CET (+0100)

Anders Stjärnberg (AS)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
anders.stjarnberg@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS STJÄRNBERG"
Signerade 2024-03-01 09:07:19 CET (+0100)

Anders Wallner (AW)
Styrelseordförande Stiftelsen HSB:s garantifond
anders.wallner@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Erik Anders Wallner"
Signerade 2024-03-01 08:28:02 CET (+0100)

Malin Nilsson (MN)
Auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB
Malin.Nilsson@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Kristina Nilsson"
Signerade 2024-03-06 12:03:58 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511872233

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i Stiftelsen HSB:s Garantifond
Org.nr. 802400-0716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen HSB:s Garantifond för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 stiftelsen 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens 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 upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 stiftelsens 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 stiftelsens 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 en stiftelse 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 i enlighet med stiftelselagen.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen HSB:s Garantifond för år 2023. Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

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 stiftelsen 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 vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, 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 stiftelsen, eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

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 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2024 12:03

SENT BY OWNER:

Filip Broström • 01.03.2024 15:14

DOCUMENT ID:

rJ3yXDJ6a

ENVELOPE ID:

S10k7Py66-rJ3yXDJ6a

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Kristina Nilsson	 Signed	06.03.2024 12:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/08/22)
malin.nilsson@bdo.se	Authenticated	06.03.2024 12:01	Low	IP: 78.71.160.217

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed