



ÅRSREDOVISNING 2021

STIFTELSEN HSBs GARANTIFOND



HSB – där möjligheterna bor



VD HAR ORDET

Ur askan i elden! Ännu ett pandemiår har gått till ända. Många trodde nog som jag att det värsta var över i mitten av 2021 men så var inte fallet. Nu i början av 2022 finns ändå hopp att samhället kan öppna upp på riktigt igen men nu har Ryssland startat ett krig mot Ukraina. Var detta ska sluta vet ingen i dagsläget men i efterhand brukar någon slags fred slutas. Jag hoppas det går fort denna gång!

Vi har tecknat många preliminära garantier under året och det mesta är slutsålt varför våra risker är fortsatt låga. Alla projekt med inflyttning under 2022 är i princip slutsålda och så gäller även till stor del projekt med inflyttning 2023.

En utmaning för samhället och politiken är att allt färre kan köpa sin bostad. Dessvärre har inte mycket hänt vad gäller bostadspolitik men vi kan ju hoppas att frågan någon gång kommer upp på den politiska agendan. Att äga eller i vart fall kunna välja att äga sin bostad är bra för samhället.

2021 blev ännu ett amorteringarnas år vad gäller vår utlåning. Per årsskiftet hade all utlåning amorterats. Vi har därför mer likviditet än vi haft på flera år. Årets amorteringar har uppgått till drygt 400 mkr.

Avkastningen uppgick till ca 2,32 % (2,25 %) vilket jämfört med målet om en avkastning på 3 mån stöbor +2 %, dvs 1,96 %, är en rimlig avkastning utifrån vår placeringspolicy. Vi har sedan första kvartalet 2021 investerat viss andel av vår likviditet i noterade aktier och obligationer med lite högre risk. Mandatet för dessa värdepapper är upp till 30 % av vår likviditet varav vi använt knappt 20 %. Avkastningen på den delen av våra placeringar har varit marginell. Osäkerheten om vart räntorna ska ta vägen har gjort att vi avvaktar något och är mer likvida än normalt.

Vi har under året fortsatt följa utvecklingen vad gäller hållbara placeringar. EUs gröna taxonomi kommer innebära förändringar under kommande år och det har blivit något mer tydligt var gränserna ska hamna. Vi tittar även på några olika alternativ att värdera och gradera hållbarhetsnivån i våra placeringar. Det finns olika institut och olika metoder. Ingen metod är fullt ut etablerad eller accepterad av alla. Jag tycker vi har en bra inriktning på våra placeringar ur ett hållbarhetsperspektiv. I vår obligationsportfölj, som utgör huvuddelen av våra placeringar, är cirka 48 % (ca 32 %) av våra placeringar i uttalat hållbara placeringar med särskild etikettering och cirka 68 % (ca 62 %) om vi inkluderar bolag med uttalat höga ambitioner vad gäller att ligga i framkant ur hållbarhetsaspekter i bred bemärkelse, då alla bolag inte kan ge ut gröna ramverk ännu, även om allt fler gör stora ansträngningar att skapa grön finansiering. Vi fortsätter sikta högt och 100 % hållbara placeringar är vårt mål även om vi inte aktivt väljer bort bolag eller verksamheter som ännu inte kan "bevisa" eller köpa sig rätt etikett, så länge ESG-frågorna är högt upp på det aktuella bolagets agenda.

Ulf Nolén

vd Stiftelsen HSBs Garantifond,
mars 2022



Brf Arkaden i Växjö
Framsida: HSB Living Lab i Göteborg



INNEHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2021

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSBs Garantifond (802400-0716) med säte i Stockholm avger härmed redovisning för verksamheten under 2021.

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 men inget bidrag eller annat stöd. Stiftelsen har uppfyllt sitt ändamål.

STYRELSE

Styrelsens ordinarie ledamöter under året:

Lars Göran Andersson	HSB Göteborg
Jimmy Bergman	HSB Södertörn
Michael Carlsson	HSB Malmö
Catherina Fored	HSB Norra Stor-Stockholm
Ann Irebo	HSB Skåne
Göran Jaxéus	HSB Uppsala
Anders Stjärnberg	HSB Östergötland, vice ordf.
Anders Svensson	HSB Stockholm
Anders Wallner	HSB Södra Norrland, ordf.

Under året har styrelsen haft 6 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 Syd KB som till huvudansvarig revisor utsett auktoriserade revisorn Olof Andersson.

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.

SHG-garantin innebär i stort följande. För en premie motsvarande 1 % av produktionskostnaden förbinder

sig SHG att finansiera en del av kostnaden för HSB-föreningens/ produktionsbolagets förvärv av lägenheter som inte kunnat säljas vid färdigställandet. Finansieringen sker genom ett räntefritt lån. SHGs åtagande börjar när lägenheter förvärvats för insatser motsvarande en självrisk på 5 % av produktionskostnaden och slutar när lägenheter förvärvats motsvarande 35 % av produktionskostnaden. I skiktet däremellan omfattar SHG-garantin 2/3, alltså maximalt 20 % av produktionskostnaden. Vid försäljning av förvärvad lägenhet i andra hand till ett marknadspris som understiger vad HSB-föreningen betalat kan, efter SHGs godkännande, del av lånet i exceptionella fall efterges.

Stiftelsen har tillämpat principen att utställda åtaganden för att lämna lån ska vara täckta krona för krona med egen likviditet inklusive kreditmöjlighet enligt bindande lånelöfte. För 2021 uppgick kreditramen till 800 mkr. Principen krona för krona ändrades i början av året såsom beskrevs i föregående års årsredovisning. För närvarande är vår kapacitet bestämd till 150 % av egen likviditet och beviljad kreditram. Per årsskiftet användes knappt 10 % av stiftelsens kapacitet. Riskexponeringen är således mycket låg per 31 december 2021.

SHG har under 2021 ställt ut 19 garantier med preliminärt besked. Dessa projekt har beräknade inflyttningar under 2022 till 2024. Alla projekt med inflyttning under 2022 är i princip slutsålda. Även projekten med beräknad inflyttning 2023 är till stor del redan sålda. Risker att behöva ställa ut lån de närmaste åren bedöms för närvarande vara låga.

Spridningen av coronaviruset har inte menligt eller påtagligt påverkat utvecklingen av stiftelsens verksamhet, ställning och resultat. I den mån stiftelsen påverkats indirekt av virusutbredningen i samhället har det snarast varit positivt som en effekt av låga räntor och ökat intresse för boendet. Detta är dock svårt att särskilja från normala variationer i bostadskonjunkturen.



KOMMENTARER TILL RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 19,0 (37,5) mkr. Resultatförändringen består främst av lägre premier men även högre ränteintäkter i takt med att lån amorterats och kunnat placeras i avkastande tillgångar. Premi-reserven har ökat under året genom utställda preliminära garantier till 19 nya projekt. Försäljningen i dessa projekt har utvecklats väl och riskerna får betraktas som låga. Samtliga lån från föregående årsskifte har amorterats under året. Med en god kassa och små åtaganden står SHG redo att utfärda nya garantier.

De likvida medlen ökade med 444 (2) mkr till 1 018 mkr (572) mkr. Vid året slut uppgick utlåningen till 0 (390) mkr. Lån för förvärv av 8 (212) bostadsrättslägenheter har lämnats med totalt 37 (445) mkr under året.

Under 2021 har värdepapper motsvarande cirka 1,5 (0,9) mdkr omsatts i köp och försäljningar.

Avkastningen på förvaltat kapital har under året uppgått till 2,32 % (2,25 %). Avkastningen definieras som ränteintäkter netto och utdelningar + värdeförändring (LVP-anpassning)/total genomsnittlig likviditet. Med LVP-anpassning avses att justering av värdepapper sker utifrån lägsta värdets princip men i denna justering ingår ej orealiserade övervärden. Då stiftelsen i huvudsak placerar i värdepapper som är beroende av 3 mån STIBOR-räntan är avkastningen beroende av utvecklingen av den räntan.

STIBOR-räntan har i genomsnitt uppgått till -0,04 % (-0,08 %). Med bas i den antagna Placeringspolicyn har styrelsen fastställt avkastningsmålet till 3 mån Stibor + 2,00 %, dvs 1,96 % (1,92 %) för räkenskapsåret. Utfallet överstiger därmed avkastningsmålet.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt not 10.



HSB Living Lab i Göteborg

Belopp nedan i tkr om inget annat anges.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	871 251	871 266
Årets resultat		11 154	11 154
Utgående balans	15	882 405	882 420

FÖRÄNDRINGAR I SHG:S GARANTISTOCK UNDER 2021

	Antal		Teoretiskt garanti- åtagande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Utestående åtagande mht sålda lgh, Mkr*)
	Garantier	Lgh			
2020-12-31	9	709	678	390	28
Förfallna	-8	-679	-655	-390	-28
Tillkomna	19	1 126	891	0	309
2021-12-31	20	1 156	914	0	309

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2021 i sin helhet täckta med egen likviditet. Vid utgången av 2021 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för 76 % (81) av de garanterade lägenheterna.

RESULTAT OCH STÄLLNING

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

År	2021	2020	2019	2018	2017
Res efter fin. poster	19 015	37 461	74 792	71 269	79 510
Årets resultat	11 154	21 936	44 024	46 406	46 783
Balansomslutning	1 017 977	964 382	964 127	963 285	961 767
Reversfordringar	0	390 348	387 574	193 576	140
Likvida medel *)	1 006 609	572 312	574 054	766 942	955 840
Eget kapital **)	951 397	935 730	906 366	847 644	791 774
Soliditet ***)	93 %	97 %	94 %	88 %	82 %
Avkastning ****)	2,32 %	2,25 %	2,88 %	1,58 %	2,11 %
3 MÅN Stibor *****)	-0,04	-0,08	-0,03	-0,39	-0,50

*) Likvida medel definieras som banktillgodohavande och kortfristiga placeringar.

**) Eget kapital beräknat som summa eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver (2021)

*** Eget kapital +79,4 % av obeskattade reserver/Balansomslutningen (2021)

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

***** Genomsnitt under året

En resultatprognos för 2022 indikerar ett resultat i nivå med utfallet för 2021.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI TILL 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2021	2020
INTÄKTER			
Premier	2	7 598	32 515
KOSTNADER			
Administrationskostnader	3,4,5	-4 192	-3 632
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		3 406	28 883
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		24 129	12 973
Värdering värdepapper		-5 719	-1 596
Räntekostnader		-2 801	-2 799
		15 609	8 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 015	37 461
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	6	-4 858	-9 450
Skatt på årets resultat		-3 003	-6 075
ÅRETS RESULTAT		11 154	21 936

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Reversfordringar	7	0	390 348
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		0	390 348
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga fordringar		9 421	343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 947	1 379
Kortfristiga placeringar	8	906 799	559 602
Kassa och bank		99 810	12 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 017 977	574 034
SUMMA TILLGÅNGAR		1 017 977	964 382
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		15	15
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		871 251	849 315
Årets resultat		11 154	21 936
		882 405	871 251
SUMMA EGET KAPITAL		882 420	871 266
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	6	86 873	82 015
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		86 873	82 015
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		18	21
Skatteskuld		2 364	1 893
Förskottsbetalade premier	2	45 706	8 760
Övriga skulder		106	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		490	347
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		48 684	11 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 017 977	964 382



Brf Idrottsparken i Nykvarn

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. Värderereglering värdepapper avser resultat-effekt 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 avsättningar 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	2021	2020
Premier fakturerade under året	44 544	1 162
därav som balanseras	-44 544	-1 162
Tidigare balanserade premier som resultatförts	7 598	32 515
SUMMA	7 598	32 515

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

År	Belopp
2022	5 143
2023	23 824
2024	16 739
SUMMA	45 706

3 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Stiftelsen har en anställd VD som under året arbetat 100 % (80 %) av normalarbetstid.

4 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

År	2021	2020
Styrelsearvoden	301	290
Löner o ers - vd	1 632	1 306
Sociala avgifter	747	597
SUMMA	2 680	2 193

Vd har under 2021 erhållit en fast månadslön om 136.500 kr/mån för heltidstjänstgöring. Vd har rätt till tjänstebil samt pensionspremier uppgående till 20% av fast lön. Vd har även rätt till 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 2021 har sådan verksamhet varit begränsad på grund av heltidstjänsten hos SHG.

5 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

År	2021	2020
Löner och lönebikostnader	2 838	2 284
Konsulter, bokföring, revision	792	840
Övriga kostnader	562	508
SUMMA	4 192	3 632

6 PERIODISERINGSFONDER

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2016	2017	14 500
2017	2018	19 500
2018	2019	19 865
2019	2020	18 700
2020	2021	9 450
2021	2022	4 858
SUMMA		86 873

7 REVERSFORDRINGAR

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	390 348	387 574
Årets amortering	-427 681	-442 527
Årets utlåning	37 333	445 301
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	0	390 348
Ingående nedskrivning	0	0
Årets värdering	0	0
UTGÅENDE NEDSKRIVNING	0	0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	0	390 348

Reversfordringar avser lån lämnade till HSBs produktionsbolag för finansiering av förvärv av osålda bostadsrättslägenheter.

8 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2021	2020
Bokfört värde obligationer	759 705	559 602
Nominellt värde obligationer	761 500	559 000
Bokfört värde noterade aktier	147 094	0
Marknadsvärde obligationer	763 280	561 041
Marknadsvärde noterade aktier	151 576	0
BOKFÖRT VÄRDE TOTALT	906 799	559 602
MARKNADSVÄRDE TOTALT	914 856	561 041

Placeringar görs huvudsakligen i företagsobligationer. I allt väsentligt har placeringarna rörlig räntemarginal relaterad till 3 månaders STIBOR.

Sedan våren 2021 placeras upp till ca 30 % av möjlig likviditet i aktier och obligationer med lägre indikativ rating (ned till CCC). Placeringar finns per bokslutsdagen huvudsakligen i stora noterade bolag som ger en direktavkastning över i vart fall 1 %. Per årsskiftet innehades placeringar i 11 bolag varav de 3 största var AstraZeneca, Telia och Elekta. Deras andel av aktieportföljen uppgick till ca 47 % per bokslutsdagen. 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	%
2022	49 000	6
2023	111 500	15
2024	179 500	24
2025	209 500	27
2026	203 000	27
2027	0	0
2028	9 000	1
SUMMA	761 500	100



9 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021	2020
Maximalt teoretiskt åtagande För SHG-garantier	914 100	678 300

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 2021 på sidan 4.

Från detta bruttobelopp om 914 mkr per 31 december 2021 är ca 605 mkr hänförligt till exponering i utställda garantier för lägenheter som var sålda per balansdagen 31 december 2021 och således inte bär någon egentlig risk.

10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter att Ryssland invaderade Ukraina råder stor osäkerhet och oro i omvärlden vilket inkluderar de finansiella marknaderna. Ett antal kraftfulla ekonomiska sanktioner har införts som kan påverka räntor, inflation och likviditeten i världsekonomin. SHG har ingen direkt exponering mot Ryssland eller Ukraina men kan indirekt påverkas av den uppkomna situationen. Det är dock för tidigt att ha en uppfattning om effekterna av denna oro och osäkerhet. SHG har en stark ställning och beredskap för att vid behov agera på de risker och möjligheter som kan komma att uppstå.

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 2022-03-28

Lars Göran Andersson

Jimmy Bergman

Michael Carlsson

Catherina Fored

Ann Irebo

Göran Jaxéus

Anders Stjärnberg
Vice ordförande

Anders Svensson
Av HSB Riksförbund
utsedd ledamot

Anders Wallner
Ordförande

Ulf Nolén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 mars 2022
BDO Syd Kommanditbolag

Olof Andersson
Auktoriserad revisor





Text: Ulf Nolén

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.

Brf Arkaden i Växjö



HSB – där möjligheterna bor

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

Transaktion 05222115557465791532



Signerat GJ, MC, LGA, AI, CF, UN, OA, AW, ...

Verifikat

Transaktion 09222115557465791532

Dokument

HSB Årsredovisning SHG 2021-final-för-signering
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-03-25 08:44:04 CET (+0100) av Anders
Franzén (AF)
Färdigställt 2022-03-28 16:08:00 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Göran Jaxeus (GJ)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
Personnummer 19611001-1035
goran.jaxeus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN JAXEUS"
Signerade 2022-03-28 10:00:38 CEST (+0200)

Michael Carlsson (MC)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
Personnummer 19630717-9454
Michael.Carlsson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL CARLSSON"
Signerade 2022-03-25 17:14:15 CET (+0100)

Lars Göran Andersson (LGA)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
Personnummer 19600319-2710
LarsGoran.Andersson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Göran Andersson"
Signerade 2022-03-28 10:38:46 CEST (+0200)

Ann Irebo (AI)
Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond
Personnummer 19600324-1988
Ann.Irebo@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN
IREBO"
Signerade 2022-03-25 20:10:20 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557465791532

Catherina Fored (CF)

Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond

Personnummer 19641025-1042

Catherina.Fored@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CATHERINA FORED"

Signerade 2022-03-28 14:13:57 CEST (+0200)

Ulf Nolén (UN)

Verkställande direktör

Personnummer 19640815-1311

Ulf.Nolen1@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Rune Nolén"

Signerade 2022-03-25 17:09:59 CET (+0100)

Olof Andersson (OA)

Auktoriserad revisor BDO Syd Kommanditbolag

Personnummer 581022-2439

Olof.andersson@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olof Andersson"

Signerade 2022-03-28 16:08:00 CEST (+0200)

Anders Wallner (AW)

Styrelseordförande Stiftelsen HSB:s garantifond

Personnummer 670104-7539

anders.wallner@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Erik Anders Wallner"

Signerade 2022-03-28 09:33:34 CEST (+0200)

Anders Stjärnberg (AS1)

Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond

Personnummer 740117-1934

Anders.Stjarnberg@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS STJÄRNBERG"

Signerade 2022-03-28 16:05:25 CEST (+0200)

Jimmy Bergman (JB)

Styrelseledamot Stiftelsen HSB:s garantifond

Personnummer 19820306-4053

Jimmy.Bergman@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY HANS BERGMAN"

Signerade 2022-03-28 08:35:02 CEST (+0200)

Anders Svensson (AS2)

Av HSB Riksförbund utsedd styrelseledamot Stiftelsen

HSB:s garantifond



Verifikat

Transaktion 09222115557465791532

Personnummer 19620726-0032

Anders.Svensson@hsb.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS SVENSSON"*

Signerade 2022-03-28 08:28:58 CEST (+0200)

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 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera stiftelsen, 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för STIFTELSEN HSB:S GARANTIFOND för år 2021.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna 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 ansvar

Det är styrelsen 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 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.

Stockholm den 2022

BDO Mälardalen AB

Olof Andersson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2022 21:09

SENT BY OWNER:

Danielle Trocmé • 30.03.2022 18:03

DOCUMENT ID:

BJwS1-z7q

ENVELOPE ID:

SJUHHJ-z7c-BJwS1-z7q

DOCUMENT NAME:

8048 RB 2021.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Olof Andersson	 Signed	30.03.2022 21:09	eID	Swedish BankID (DOB: 22/10/1958)
olof.andersson@bdo.se	Authenticated	30.03.2022 20:59	Low	IP: 213.67.56.186

* 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