

ORIGINAL

ÅRSREDOVISNING 2016

STIFTELSEN HSBs GARANTIFOND



HSB - där möjligheterna bor

FÖRORD

Inom ramen för Stiftelsen HSBs Garantifond visar HSB sin styrka att samla kapital för sämre tider. Fondens likviditet har de senaste fem åren ökat med 60 % motsvarande 327 mkr till 877 mkr. Likviditeten är avsedd för att stödja HSBs nyproducerade bostadsrättsföreningar i en kris-situation genom det Trygghetsavtal som finns mellan HSB som producent, Stiftelsen HSBs Garantifond och bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsköparna i nyproduktioner ges en betydande ökad trygghet under sämre tider genom att fondens kapital används till att förvärva ej sålda lägenheter och därmed skyddar bostadsrättsföreningen från avgiftsbortfall. Den goda likviditeten och därmed styrkan inom stiftelsen gynnar också HSB som producent och banker som långivare i olika skeden då effekten av Trygghetsgarantin minskar riskerna inom nyproduktion.

Trygghetsgarantin har därmed flera vinnare; bostadsrätts-havarna, bostadsrättsföreningen, HSB som producent och långivarna.

Mot bakgrund av att HSB har som mål att öka produktionstakten är det också viktigt att Garantifondens kapital har en god tillväxt framöver. HSB är idag landets ledande producent som byggstartar flest bostadsrätter i Sverige. Sammantaget innebär det ett fokus på att ytterligare öka kapitalbildningen i Garantifonden. Trygghet är viktigt!

HSB tar ansvar för nyproducerade bostadsrättsföreningar och Garantifondens verksamhet är en del av HSBs helhetskoncept, dvs att vara bostadsrättsens och bostadsrättsföreningarnas främste företrädare.

Garantifondens verksamhet symboliserar också mycket väl HSBs kärnvärden, ETHOS – Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan.


Christer Weglin
Verkställande direktör



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6
Styrelse	2,9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2016

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSB:s Garantifond, org nr 802400-0716, avger härmed redovisning för verksamheten under 2016. Stiftelsen har till ändamål 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. Stiftelsen har under verksamhetsåret uppfyllt sitt ändamål.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsens ordinarie ledamöter under året:

Lars Göran Andersson	HSB Göteborg
Håkan Berg	HSB Norra Stor-Sthlm, vice ordf
Christer Berglund	HSB Södra Norrland
Michael Carlsson	HSB Malmö
Björn Dahlberg	HSB Norr
Maria Engholm	HSB Dalarna
Anders Svensson	HSB Stockholm
Ulf Tapper	HSB Södertörn
Henrik Zäther	HSB Göta, Ordförande

Under året har styrelsen haft 5 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöter erhåller arvode med 4 % av inkomstbasbeloppet per bevisat sammanträde.

Stiftelsens angelägenheter har till och med 31 mars skötts av verkställande direktören Gunnar Mongård och från och med 1 april av verkställande direktör Christer Weglin, med administrativt stöd från HSB ProjektPartner AB, i enlighet med avtal tecknat i augusti 2014.

Stiftelsens revisor är PricewaterhouseCoopers AB som till huvudansvarig revisor utsett auktoriserade revisorn Lars Wennberg.

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 efterges.

Stiftelsen tillämpar principen att utställda åtaganden för att lämna lån ska vara täckta krona för krona med egen likviditet, eller sedan slutet av 2011 då avtal träffades med bank om en kreditram för belåning av reverser, med kreditmöjlighet enligt bindande lånelöfte. För åren 2016-2018 gäller en kreditram på 300 Mkr.

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 20 HSB-föreningar, HSB ProjektPartner samt med 18 produktionsbolag ägda av HSB-föreningar tillsammans med HSB ProjektPartner.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	677 837	677 852
Årets resultat		34 266	34 266
Utgående balans	15	712 103	712 118

KAw

FÖRÄNDRINGAR I SHG:S GARANTISTOCK UNDER 2016

Spec	Antal		Maximalt garanti- åtagande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Återstående åtagande mht sålda lgh, Mkr*)
	Garantier	Lgh			
2015-12-31	52	3 422	2 477	0	482
Förfallna	-25	-1 390	- 912	0	336
Tillkomna	23	1 758	1 395	0	
2016-12-31	50	3 790	2 960	0	818

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2016 täckta med egen likviditet.

Vid utgången av 2016 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för 85 % (90) av de garanterade lägenheterna.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Stiftelsens resultat och ställning under de senaste fem åren framgår nedan.
Belopp i kkr om ej annat anges.

År	2016	2015	2014	2013	2012
Res före bdsop och skatt	58 450	50 384	36 423	34 868	32 514
Årets resultat	34 266	39 284	28 376	30 652	17 941
Balansomslutning	884 970	814 217	731 080	679 306	640 424
Likvida medel *)	877 065	796 226	698 395	565 432	549 879
Eget kapital **)	729 782	684 205	644 922	616 546	589 404
Reversfordringar	557	606	25 133	104 837	75 255
Soliditet ***)	82 %	84 %	88 %	91 %	92 %

*) Likvida medel definieras som banktillgodohavande och kortfristiga placeringar.

**) Eget kapital är summa eget kapital + 78% av obeskattade reserver

***) (Eget kapital+78% av obeskattade reserver) / Balansomslutningen

KOMMENTARER TILL RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 58,5 (50,4) mkr. Resultatökningen består av ett ökat rörelseresultat med 7,8 mkr (11,7) och ett ökat finansnetto med 0,3 mkr (2,3). Inom finansnettot har stiftelsen på grund av positiv värdeförändring återfört tidigare gjorda nedskrivningar av värdepapper med 5,7 mkr. De likvida medlen ökade med 81 (98) mkr till 877 (796) mkr.

Under året har värdepapper motsvarande 652 mkr omsatts i köp- och försäljningar, värdepapper för 354 mkr har anskaffats och värdepapper motsvarande 298 mkr har sålts.

Avkastningen på förvaltad kapital har under året uppgått till 2,13 (1,74) %. Avkastningen definieras som finansiella intäkter och värdeförändring/total genomsnittlig likviditet. Då vi i huvudsak placerar i värdepapper som är beroende av 3 mån STIBOR-räntan är avkastningen beroende av utvecklingen av den räntan. Räntan har i genomsnitt uppgått till -0,49 % (-0,19%).

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Handwritten signature: J CW L

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI TILL 31 DECEMBER

Belopp i kkr	2016	2015
INTÄKTER		
Premier (2)	46 081	37 860
Övriga intäkter	26	23
KOSTNADER		
Lämnade bidrag		-475
Administrationskostnader (3, 4, 5, 6)	-2 537	-1 598
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	43 570	35 810
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	7 168	9 732
Realisationsresultat värdepapper	2 856	10 038
Värdereglering värdepapper	5 745	-6 567
Värdereglering reversfordringar		3 600
Räntekostnader	-889	-2 229
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	14 880	14 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	58 450	50 384
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	58 450	50 384
Avsättning till periodiseringsfond (7)	-14 500	
Skatt	-9 684	-11 100
ÅRETS RESULTAT	34 266	39 284



BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER

Belopp i kkr	2016		2015	
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Reversfordringar (8)	4 357		4 406	
Värdereglering (8)	-3 800	557	-3 800	606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kundfordringar	5 196		15 950	
Övriga fordringar	868			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (9)	1 284	7 348	1 435	17 385
Kortfristiga placeringar (10)		854 952		793 537
Banktillgodohavanden		22 113		2 689
SUMMA TILLGÅNGAR	884 970		814 217	
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital				
Grundfond		15		15
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	677 837		638 552	
Årets resultat	34 266	712 103	39 284	677 836
OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfonder (7)		22 646		8 146
KORTFRISTIGA SKULDER				
Leverantörsskulder	8		0	
Skatteskuld	2 326		3 581	
Förskottsbetalda premier (2)	147 590		123 444	
Övriga skulder	47		23	
Upplupna kostnader (11)	235	150 206	1 172	128 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	884 970		814 217	

Handwritten signature and initials: CW L

BOKSLUTSKOMMENTARER

Alla belopp i kkr där ej annat anges.

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inget annat framgår är principerna oförändrade i förhållande till föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde såvida annat ej anges nedan.

2 Intäkter - premier

År	2016	2015
Premier fakturerade under året	70 226	81 540
därav som balanseras	- 70 196	- 81 027
Tidigare betalade premier som återbetalats		
Tidigare balanserade premier som resultatförs	46 051	37 347
Summa	46 081	37 860

Premierna resultatförs i den takt stiftelsens åtaganden uppstår, vilket äger rum 3 månader efter slutbesiktning. Premien inbetalas vid tidpunkten för bostadsrättsföreningens start av byggnation av dess fastighet. Denna tidpunkt inträder cirka 2-4 år före stiftelsens åtagande inträder.

Förfallostrukturen för förskottsbetalade premier vid årsskiftet följer av nedanstående tabell.

År	Belopp
2017	65 160
2018	49 924
2019	25 941
2020	6 565
Summa	147 590

3 Medeltal anställda

Stiftelsen har en anställd VD som under året arbetat 60 % av normalarbetstid. Under tiden februari till maj har stiftelsen tillfälligt haft två anställda då den tidigare och den nuvarande VD:n överlappat varandra i syfte att göra övergången så smidig och säker som möjligt.

4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

År 2016		År 2015	
Löner, andra ersättningar 1 328 varav till styrelsen 93	Sociala kostnader 396 varav 30 avser styrelsen	Löner, andra ersättningar 748 varav till styrelsen 89	Sociala kostnader 91 varav 29 avser styrelsen

Löner och andra ersättningar avser styrelsen, verkställande direktören och därutöver en anställd under perioden 1 februari-31 maj. Inga pensionsavsättningar för anställd personal har gjorts.

5 Revisionsarvode

År	2016	2015
Revisionsuppdrag	25	25
Annan verksamhet		
Summa	25	25

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på stiftelsens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är annan verksamhet.

6 Administrationskostnader

År	2016	2015
Löner och lönebikostnader	1 586	839
Konsulter, bokföring, revision	586	560
Övriga kostnader	365	199
Summa	2 537	1 598

7 Periodiseringsfonder

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2012	2013	8 146
2016	2017	14 500
Summa		22 646

8 Reversfordringar

Avser reversfordringar för lån lämnade till bostadsrättsföreningar, vilka är värderade utifrån låntagarens bedömda betalningsförmåga.

	Reversfordringar	Värdering
Ingående balans	4 407	- 3 800
Nyutlåning	0	0
Amortering	- 50	0
Utgående balans	4 357	- 3 800

Handwritten signature/initials in blue ink.

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

År	2016	2015
Ränteintäkter	1 284	1 423
Övrigt		12
Summa	1 284	1 435

10 Kortfristiga placeringar

Placeringar görs i företagsobligationer samt i kapitalgaranterade strukturerade produkter som är kopplade till aktiemarknaden men som också består av en obligationsdel.

Per bokslutsdag var det bokförda anskaffningsvärdet på företagsobligationerna, 771 679 och på strukturerade produkter, 90 423, sammantaget 862 102. Då kortfristiga placeringar i form av värdepapper redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde uppgår efter värdering det bokförda värdet till 854 952. Marknadsvärdet på innehavet uppgår till 862 137.

11 Upplupna kostnader

	2016	2015
Revision	25	47
Löneskatt	44	59
Semesterlöner	63	225
Administration		805
Övrigt	103	36
Summa	235	1 172

12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	0	0
Ansvarsförbindelser		12
Maximalt åtagande för SHG-garantier	2 960 000	2 476 600

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 2016 på sidan 3.

13 Väsentiga händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har stiftelsen ingått avtal med Swedbank om en ny kreditram omfattande 500 mkr för åren 2017-2020.

Handwritten signature: JAW L

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 28 mars 2017



Lars Göran Andersson



Håkan Berg
Vice ordförande



Christer Berglund



Michael Carlsson



Björn Dahlberg



Maria Engholm



Ulf Tapper



Anders Svensson



Henrik Zäther
Ordförande



Christer Weglin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2017
PricewaterhouseCoopers AB



Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Text: Christer Weglin | Grafisk form: Ingång Reklambyrå AB | Tryck: Ineko
Fotograf: Richard Hammarskiöld | Illustrationer: Wec 360

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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

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 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 på fel.

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 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller 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 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 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 2016.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförfordnandet 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 stiftelseförfordnandet.

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 28/1 2017
PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor