



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2013

Stiftelsen HSB:s Garantifond

802400-0716

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse för år 2013

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSB:s Garantifond avger härmed redovisning för verksamheten under 2013.

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-Stockholm, vice ordförande
Christer Berglund	HSB Mitt
Michael Carlsson	HSB Malmö
Björn Dahlberg	HSB Umeå
Roland Helmner	HSB Nordvästra Götaland
Börje Nilsson	HSB Sydost
Anders Svensson	HSB Stockholm
Henrik Zäther	HSB Göta, Ordförande

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

Stiftelsens angelägenheter har skötts av Verkställande Direktören Gunnar Mongård, med administrativt stöd från HSB ProjektPartner AB, i enlighet med avtal tecknat i september 2012.

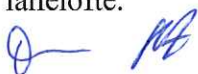
Stiftelsens revisor är Ernst & Young AB som till ansvarig revisor utsett auktoriserade revisorn Magnus Fredmer.

Verksamheten under året

Stiftelsen lämnar sedan 2002 en särskild *SHG-garanti* till HSB-föreningar/HSB:s Produktionsbolag och HSB:s bostadsrättsföreningar. Garantins innebörd och generella omfattning regleras i *Avtal om samverkan avseende SHG-Garanti*, som träffats med 20 HSB-föreningar, HSB ProjektPartner samt med 8 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. SHG:s 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 SHG:s godkännande, del av lånet efterges.

Stiftelsen tillämpar principen att utställda åtaganden 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 på 500 Mkr för belåning av reverser, med kreditmöjlighet enligt bindande lånelöfte.




Förändringar i SHG:s garantistock under 2013

Spec	Antal		Maximalt garantiåtagande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Återstående åtagande mht sålda lgh, Mkr *)
	Garantier	Lgh			
2012-12-31	30	1 807	1 094	82	587
Förfallna	-13	-773	-415	-32	35
Tillkomna	24	1 282	725	60	
2013-12-31	41	2 316	1 404	110	622

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2013 täckta med egen likviditet ca 597 (562) Mkr samt med kreditmöjlighet ca 25 (25) Mkr.

Resultat och ställning

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

År	2013	2012	2011	2010
Årets resultat	30 652	17 941	15 883	16 611
Balansomslutning	679 306	640 424	614 068	569 428
Likvida medel	565 432	549 879	589 792	506 568
Eget kapital	610 192	579 540	561 584	545 701
Reversfordringar	104 837	75 255	6 766	58 813
Soliditet	91 %	92 %	92 %	97 %

Definitioner:

Soliditet:
$$\frac{(\text{Eget kapital} + 78\%^{**}) \text{ av obeskattade reserver}}{\text{Balansomslutningen}}$$

**) Gäller för 2012 och 2013, för 2010 och 2011 gäller 73,7%

Kommentarer till resultat och ställning

Årets resultat uppgick till 30 652 (17 941) kkr. Resultatet efter finansiella poster ökade med 2,4 mkr till 34,9 mkr. Resultatökningen består av ett ökat rörelseresultat med 5,3 mkr och ett minskat finansnetto med 2,9 mkr. Inom finansnettot har stiftelsen återvunnit tidigare gjorda nedskrivningar av krediter på totalt 2,2 mkr samtidigt som nya reserveringar gjorts på 0,4 Mkr. De likvida medlen ökade med 15 mkr till 565 mkr samtidigt som reversfordringarna för i huvudsak SHG-lån ökade med 30 Mkr till 105 Mkr. Styrelsen har beslutat att balansera årets resultat i ny räkning.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.




Resultaträkning 1 januari till 31 december

Belopp i kkr

	2013	2012
INTÄKTER		
Premier (2)	24 033	18 075
Övriga intäkter	265	969
KOSTNADER		
Marknadsföringsbidrag		
Administrationskostnader (4, 5, 6)	-2 128	-2 174
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	22 170	16 870
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	12 426	15 596
Aweckling och värdering av reversfordringar (7)	1 828	-2 528
Räntekostnader	-1 756	-1 753
Värdering värdepapper	200	4 329
	12 698	15 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	34 868	32 514
Avsätn/upplösn periodiseringsfond (10)	4 500	-8 146
RESULTAT FÖRE SKATT	39 368	24 368
Skatt	-8 716	-6 427
ÅRETS RESULTAT	30 652	17 941




Bokslutskommentarer

Alla belopp i kkr där ej annat anges.

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

2 Intäkter - premier

År	2013	2012
Premier fakturerade under året	36 358	19 489
därav som balanseras	- 36 132	- 19 404
Tidigare balanserade premier som resultatförs	23 807	17 990
Summa	24 033	18 075

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 år före stiftelsens åtagande inträder.

3 Medeltal anställda

Stiftelsen har en anställd, VD, som under året arbetat 60 % av normalarbetstid.

4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

År 2013		År 2012	
Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
686	670 (444)	899	419 (120)

Löner och andra ersättningar avser styrelsen och verkställande direktören. Pensionskostnader avser inbetalningar till KP-pension som stiftelsen och HSB ProjektPartner gjort för VD:s räkning samt därpå beräknad löneskatt.

5 Revisionsarvode

År	2013	2012
Revisionsuppdrag	81	81
Annan verksamhet	-	
Summa	81	81

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	2013	2012
Löner och lönebikostnader	1 356	1 318
Konsulter, bokföring, revision	532	681
Övriga förvaltningskostnader	240	175
Summa	2 128	2 174

7 Reversfordringar, värdereglering

Avser reversfordringar för lån lämnade till bostadsrättsföreningar, vilka är värde-reglerade utifrån låntagarens bedömda betalningsförmåga.

	Reversfordringar	Värdereglering
Ingående balans	87 853	- 12 598
Nyutlåning	59 694	- 400
Amortering	- 31 940	2 228
Eftergift	- 1 870	1 870
Utgående balans	113 737	- 8 900

Härvid uppkommer ett positivt resultat motsvarande skillnaden mellan tillkommande värdereglering för nyutlåning och återförd värdereglering för amorteringar:
 $- 400 + 2\,228 = 1\,828$.

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

År	2013	2012
Ränteintäkter	1 840	1 950
Övrigt	0	265
Summa	1 840	2 215

9 Eget kapital

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	579 525	579 540
Årets resultat		30 652	30 652
Utgående balans	15	610 177	610 192




10 Periodiseringsfonder

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2012	2013	8 146
Summa		8 146

11 Upplupna kostnader

	2013	2012
Revision	81	81
Löneskatt	72	23
Semesterlöner	236	137
Övrigt	282	317
Summa	671	558

12 Ansvarsförbindelser

Åtagandet innebär en garanti att lämna lån för delfinansiering 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 2013 på sidan 3.




Stockholm 2014-03-20



Lars Göran Andersson



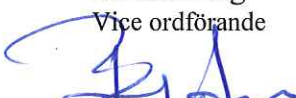
Håkan Berg
Vice ordförande



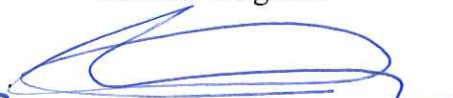
Christer Berglund



Michael Carlsson



Björn Dahlberg



Roland Helmner



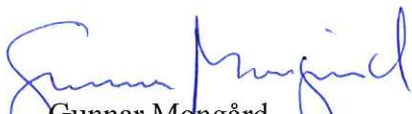
Börje Nilsson



Anders Svensson



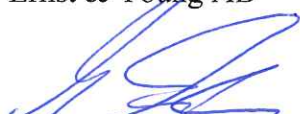
Henrik Zäther
Ordförande



Gunnar Mongård
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/3 2014

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Garantifond för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB:s Garantifond för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 mars 2014

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor