



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014

Stiftelsen HSB:s Garantifond

802400-0716 



Förvaltningsberättelse för år 2014

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSB:s Garantifond avger härmed redovisning för verksamheten under 2014.

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 5 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöter erhåller arvode med 4 % av inkomstbasbeloppet per bevisstat sammanträde.

Stiftelsens angelägenheter har skötts av Verkställande Direktören Gunnar Mongård, med administrativt stöd från HSB ProjektPartner AB, i enlighet med avtal tecknat i augusti 2014.

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

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 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 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 2014

Spec	Antal		Maximalt garantiåtag- ande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Återstående åtagande mht sålda lgh, Mkr *)
	Garantier	Lgh			
2013-12-31	41	2 316	1 404	110	622
Förfallna	-18	-1091	-713	-94	-255
Tillkomna	26	1 536	1046	12	
2014-12-31	49	2 761	1 737	28	367

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2014 täckta med egen likviditet ca 369 (597) Mkr samt med kreditmöjlighet ca 0 (25) Mkr.

Det i kronor minskande åtagandet, samtidigt som den garanterade volymen ökat, förklaras av en högre försäljningsgrad. Vid utgången av 2014 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för hela 85 (65) % 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	2014	2013	2012	2011	2010
Årets resultat	28 376	30 652	17 941	15 883	16 611
Balansomslutning	731 080	679 306	640 424	614 068	569 428
Likvida medel	698 395	565 432	549 879	589 792	506 568
Eget kapital	638 568	610 192	579 540	561 584	545 701
Reversfordringar	25 133	104 837	75 255	6 766	58 813
Soliditet	88 %	91 %	92 %	92 %	97 %

Definitioner:

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

**) Gäller för 2012, 2013 och 2014, för 2010 och 2011 gäller 73,7%

Kommentarer till resultat och ställning

Årets resultat uppgick till 28 376 (30 652) kkr. Resultatet efter finansiella poster ökade med 1,6 mkr till 36,4 mkr. Resultatökningen består av ett ökat rörelseresultat med 2,0 mkr och ett minskat finansnetto med 0,4 mkr. Inom finansnettot har stiftelsen återvunnit tidigare gjorda nedskrivningar av krediter på totalt 4,1 mkr samtidigt som nya reserveringar gjorts på 2,6 Mkr. De likvida medlen ökade med 133 mkr till 698 mkr samtidigt som reversfordringarna för i huvudsak SHG-lån minskade med 80 Mkr till 25 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

	2014	2013
INTÄKTER		
Premier (2)	25 798	24 033
Övriga intäkter	111	265
KOSTNADER		
Administrationskostnader (4, 5, 6)	-1 787	-2 128
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	24 122	22 170
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	13 794	12 132
Realisationsresultat värdepapper	4 861	294
Värdereglering värdepapper	-5 685	200
Värdereglering reversfordringar (7)	1 500	1 828
Räntekostnader	-2 169	-1 756
	12 301	12 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	36 423	34 868
Upplösning av periodiseringsfond (10)	0	4 500
RESULTAT FÖRE SKATT	36 423	39 368
Skatt	-8 047	-8 716
ÅRETS RESULTAT	28 376	30 652




Balansräkning per 31 december

Belopp i kkr

TILLGÅNGARAnläggningstillgångar

Reversfordringar (7)

Värdereglering (7)

Omsättningstillgångar

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter (8)

Kortfristiga placeringar

Banktillgodohavanden

SUMMA TILLGÅNGAR**EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital (9)

Bundet eget kapital

Grundfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder (10)

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskuld

Förskottsbetalda premier (2)

Övriga skulder

Upplupna kostnader (11)

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**Ställda panterAnsvarsförbindelser

Maximalt åtagande för

SHG-garantier (12)

Garantibelopp tjänstepensioner (12)

	2014		2013	
	32 533		113 737	
	-7 400	25 133	-8 900	104 837
	5 937		7 197	
	1 615	7 552	1 840	9 037
		695 306		544 037
		3 089		21 395
		731 080		679 306
		15		15
	610 177		579 525	
	28 376	638 553	30 652	610 177
		8 146		8 146
	3		5	
	4 012		2 520	
	79 764		57 527	
	3		245	
	584	84 366	671	60 968
		731 080		679 306
		0		0
		1 736 700		1 403 900
		12		

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	2014	2013
Premier fakturerade under året	50 338	36 358
därav som balanseras	-50 300	- 36 132
Tidigare betalade premier som återbetalats	-2 302	
Tidigare balanserade premier som resultatförs	28 062	23 807
Summa	25 798	24 033

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 2014		År 2013	
Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
685	534 (307)	686	670 (444)

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

5 Revisionsarvode

År	2014	2013
Revisionsuppdrag	22	81
Annan verksamhet		
Summa	22	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	2014	2013
Löner och lönebikostnader	1 219	1 356
Konsulter, bokföring, revision	500	532
Övriga förvaltningskostnader	68	240
Summa	1 787	2 128

7 Reversfordringar, värdereglering

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

	Reversfordringar	Värdereglering
Ingående balans	113 737	- 8 900
Nyutlåning	12 174	- 2 600
Amortering	- 93 378	+ 4 100
Utgående balans	32 533	- 7 400

Härvid uppkommer ett positivt resultat motsvarande skillnaden mellan tillkommande värdereglering för nyutlåning och återförd värdereglering för amorteringar:
 $- 2\,600 + 4\,100 = 1\,500$.

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

År	2014	2013
Ränteintäkter	1 615	1 840
Övrigt	0	0
Summa	1 615	1 840

9 Eget kapital

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	610 177	610 192
Årets resultat		28 376	28 376
Utgående balans	15	638 553	638 568

10 Periodiseringsfonder

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2012	2013	8 146
Summa		8 146




11 Upplupna kostnader

	2014	2013
Revision	22	81
Löneskatt	131	72
Semesterlöner	173	236
Övrigt	258	282
Summa	584	671

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.

Garantibeloppet för tjänstepensioner motsvarar 25 % av årslönesumman för 2013.

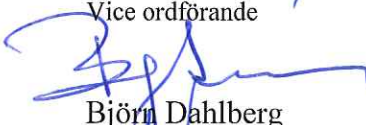
Stockholm 2015-03-30


Lars Göran Andersson


Håkan Berg
Vice ordförande

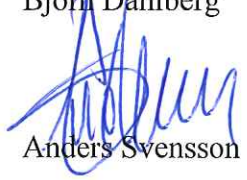

Christer Berglund

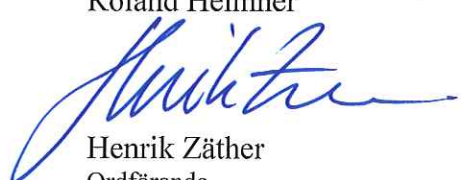

Michael Carlsson


Björn Dahlberg


Roland Helmner


Börje Nilsson

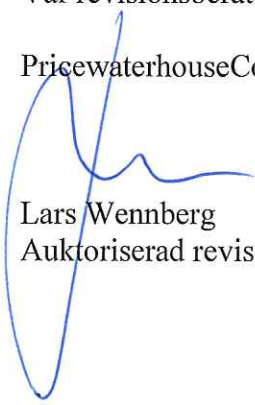

Anders Svensson


Henrik Zäther
Ordförande


Gunnar Mongård
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den ^{13/4}...-2015

PricewaterhouseCoopers AB


Lars Wennberg
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 Stiftelsen HSB:s Garantifond. för år 2014.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen HSB:s Garantifond för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt tryggandelagen och stadgarna.

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 tryggandelagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 tryggandelagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Stockholm den 13/4 2015
PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor