



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

Stiftelsen HSB:s Garantifond

802400-0716

Förvaltningsberättelse för år 2015

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSB:s Garantifond avger härmed redovisning för verksamheten under 2015.

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 Södra Norrland
Michael Carlsson	HSB Malmö
Björn Dahlberg	HSB Umeå
Roland Helmner	HSB Nordvästra Götaland
Anders Svensson	HSB Stockholm, utsedd av HSB Riksförbunds styrelse
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 bevistat sammanträde.

Stiftelsens angelägenheter har skötts av Verkställande Direktören Gunnar Mongård, med administrativt stöd från HSB ProjektPartner AB, i enligt 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 18 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. För åren 2016-2018 gäller en kreditram på 300 Mkr.




Förändringar i SHG:s garantistock under 2015

Spec	Antal		Maximalt garantiåtag- ande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Återstående åtagande mht sålda lgh, Mkr *)
	Garantier	Lgh			
2014-12-31	49	2 761	1 737	28	367
Förfallna	-29	-1 494	-842	-28	115
Tillkomna	32	2 155	1 582	0	
2015-12-31	52	3 422	2 477	0	482

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2015 täckta med egen likviditet.

Vid utgången av 2015 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för hela 90 (85) % 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	2015	2014	2013	2012	2011
Årets resultat	39 284	28 376	30 652	17 941	15 883
Balansomslutning	814 217	731 080	679 306	640 424	614 068
Likvida medel	796 226	698 395	565 432	549 879	589 792
Eget kapital	677 851	638 568	610 192	579 540	561 584
Reversfordringar	606	25 133	104 837	75 255	6 766
Soliditet	84 %	88 %	91 %	92 %	92 %

Definitioner:

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

**) Gäller för 2012 - 2015, för 2011 gäller 73,7%

Kommentarer till resultat och ställning

Resultatet före skatt uppgick till 50,4 (36,4) mkr, vilket är en förbättring med 14,0 mkr. Resultatökningen består av ett ökat rörelseresultat med 11,7 mkr och ett ökat finansnetto med 2,3 mkr. Inom finansnettot har stiftelsen återvunnit tidigare gjorda nedskrivningar av krediter på totalt 3,6 mkr. De likvida medlen, inklusive kortfristiga placeringar, ökade med 98 mkr till 796 mkr samtidigt som reversfordringarna för i huvudsak SHG-lån minskade med 24,5 Mkr till 0,6 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

	2015	2014
INTÄKTER		
Premier (2)	37 860	25 798
Övriga intäkter	23	111
KOSTNADER		
Lämnade bidrag	-475	
Administrationskostnader (4, 5, 6)	-1 598	-1 787
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	35 810	24 122
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	9 732	13 794
Realisationsresultat värdepapper	10 038	4 861
Värdereglering värdepapper	-6 567	-5 685
Värdereglering reversfordringar (7)	3 600	1 500
Räntekostnader	-2 229	-2 169
	14 574	12 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	50 384	36 423
RESULTAT FÖRE SKATT	50 384	36 423
Skatt	-11 100	-8 047
ÅRETS RESULTAT	39 284	28 376




Balansräkning per 31 december

Belopp i kkr

TILLGÅNGARAnläggningstillgångar

Reversfordringar (7)

4 406

32 533

Värdereglering (7)

-3 800

606

-7 400

25 133

Omsättningstillgångar

Kundfordringar

15 950

5 937

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter (8)

1 435

17 385

1 615

7 552

Kortfristiga placeringar

793 537

695 306

Banktillgodohavanden

2 689

3 089

SUMMA TILLGÅNGAR**814 217****731 080****EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital (9)

Bundet eget kapital

Grundfond

15

15

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

638 552

610 177

Årets resultat

39 284

677 836

28 376

638 553

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder (10)

8 146

8 146

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

3

Skatteskuld

3 581

4 012

Förskottsbetalda premier (2)

123 444

79 764

Övriga skulder

23

3

Upplupna kostnader (11)

1 172

128 220

584

84 366

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER****814 217****731 080**Ställda panter

0

0

Ansvarsförbindelser

Maximalt åtagande för

SHG-garantier (12)

2 476 600

1 736 700

Garantibelopp tjänstepensioner (12)

14

12



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.

Kortfristiga placeringar i form av värdepapper redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

2 Intäkter - premier

År	2015	2014
Premier fakturerade under året	81 540	50 338
därav som balanseras	- 81 027	- 50 300
Tidigare betalade premier som återbetalats		- 2 302
Tidigare balanserade premier som resultatförs	37 347	28 062
Summa	37 860	25 798

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 2015		År 2014	
Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
748	91 (0)	685	534 (307)

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	2015	2014
Revisionsuppdrag	25	22
Annan verksamhet		
Summa	25	22

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	2015	2014
Löner och lönebikostnader	839	1 219
Konsulter, bokföring, revision	560	500
Övriga förvaltningskostnader	199	68
Summa	1 598	1 787

7 Reversfordringar, värdereglering

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

	Reversfordringar	Värdereglering
Ingående balans	32 533	- 7 400
Nyutlåning	0	
Amortering	- 28 127	+ 3 600
Utgående balans	4 406	- 3 800

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

År	2015	2014
Ränteintäkter	1 423	1 615
Övrigt	12	0
Summa	1 435	1 615

9 Eget kapital

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	638 552	638 567
Årets resultat		39 284	39 284
Utgående balans	15	677 836	677 851

10 Periodiseringsfonder

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2012	2013	8 146
Summa		8 146




11 Upplupna kostnader

	2015	2014
Revision	47	22
Löneskatt	59	131
Semesterlöner	225	173
Administration	805	196
Övrigt	36	62
Summa	1 172	584

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 2015 på sidan 3.

Garantibeloppet för tjänstepensioner motsvarar 2 % av årslönesumman för 2014.

Stockholm 2016-03-30

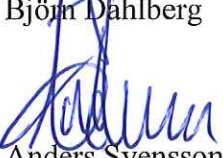

Lars Göran Andersson


Michael Carlsson

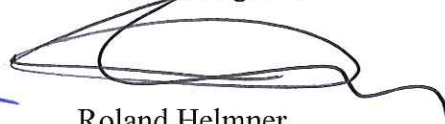

Ulf Tapper


Håkan Berg
Vice ordförande

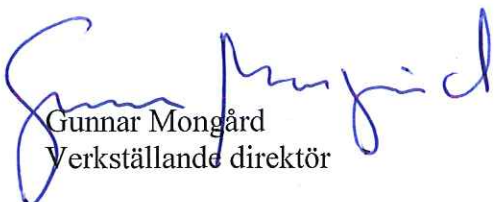

Björn Dahlberg


Anders Svensson


Christer Berglund

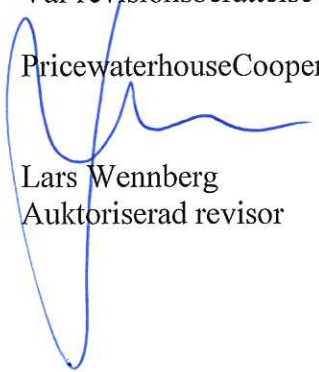

Roland Helmner


Henrik Zäther
Ordförande


Gunnar Mongård
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/4-2016

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 2015.

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 2015 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 för Stiftelsen HSB:s Garantifond för år 2015.

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 12/12-2016

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor