



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Sundsfastigheter AB



HSB – där möjligheterna bor

Foto framsida:

I vintras fick hyresfastigheten HSB Sportsbyn i Hyllie diplom på att certifieringen för Miljöbyggnad nivå Silver är verifierad.

Foto: HSB Malmö

Formgivning: Daniel Karlsson, PCG Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

HSB Sundsfastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (746000-4836, säte i Malmö), startade sin verksamhet den 1 januari 1998 genom en överföring av HSB Malmös hyresfastighetsbestånd till bolaget. Inriktning och strategi är en koncentration mot bostadsfastigheter i A- och B-lägen i sydvästra Skåne.

RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Totala intäkter uppgick till 263,7 (247,8) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter på förvärvade fastigheter samt ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 1,2 (0,9) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 161,6 (155,8) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 46,7 (53,0) MSEK.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRÄRV

I februari tillträdde fastigheten Ansvaret 5 vid Nobeltorget i Malmö med sammanlagt 17 lägenheter. Fastigheten förvärvades genom ett direkt förvärv i november 2018. Under året förvärvades fastigheten Svedala 5:3 i Svedala med sammanlagt 14 lägenheter i ett direkt förvärv och tillträdde i juni 2019.

Under året har en omstrukturering gjorts i koncernen för att nå en ökad administrativ effektivitet. HSB Sundsfastigheter AB förvärvade det helägda dotterdotterbolaget, Västra Hamnen Förvaltnings AB för att sedan fusionera bolaget till HSB Sundsfastigheter AB. Fusionen verkställdes den 15 november 2019.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 166 136 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 2 104 lägenheter samt 19 542 kvm lokaler. Därutöver finns uthyrningsbara garage i flertalet fastigheter.

OMBYGGNATIONSPROJEKT

De planerade underhållsarbetena fortlöper i vårt fastighetsbestånd och under perioden har utemiljön i fastigheten Erikstorp 6 renoverats och förnyats. Fastigheten har även fått ny dränering, genomgått en elsanering och fått nya elinstallationer.

Motsvarande markarbeten har även utförts i

fastigheten Judith 11 i Rörstjädalen där även tvättstugan som ligger ovan mark har konverterats till en lägenhet.

Under sommaren har även fasadarbetena i Turning Torso återupptagits och förbättring av resterande stälknutpunkter gjordes.

Glädjande är också att vi kommit vidare i våra solcellsprojekt där fastigheten Ripan 14 vid Triangeln har fått solceller installerade under hösten. Parallellt med detta har även taket renoverats. Nästa fastighet att få solceller är Turning Torso Gallery.

Vi kommer att renovera fastigheten Lekatten 4 vid Möllervången. Samtidigt ska vi bygga ungdomslägenheter på vinden, som vi fick bygglov för i somras.

I Trelleborg har både källaren och tvättstugan i fastigheten Haren 29 helrenoverats och fastigheten Harven 14 har fått två nya värmecentraler.

PÅGÅENDE BYGGNATION

I västra Sorgenfri pågår produktionen av 52 hyreslägenheter i fastigheten Spiggan 2, inflyttning beräknas till 2020.

Under sommaren fick vi ett positivt planbesked gällande tomten Bocken 6 i Trelleborg där planering nu pågår för att bygga ett mindre flerbostadshus med cirka 20 hyreslägenheter.

I december togs även beslut om produktionsstart av två punkthus om totalt 62 hyreslägenheter i Bruksparken i Hököpinge. Byggstart sker under våren 2020.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Svefa, vars fastighetsvärderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna, har värderat koncernens fastigheter. Marknadsvärdet är värderingsinstitutets uppfattning om det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.

Värdebedömningarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bostads- och lokalarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras med marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärden är beräknade utifrån tioåriga kassaflydesanalyser.

Deras samlade bedömning av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i bolaget framgår, liksom fastigheternas bokförda värde, av Not 9 Byggnader och mark.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -876,6 (-729,4) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 810,0 (1 810,0) MSEK. Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 1,27 (1,32) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånestruktur framgår av Not 16.

FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker som HSB Sundsfastigheter är utsatt för definieras som; finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för bolagets upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar avräkningsmedel från moderbolaget.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 1 050 MSEK refinansierats med löptider upp till 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen, bedöms HSB Sundsfastigheters samlade risk i detta avseende som låg. Beståndet av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring har på bolagets finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att bolaget exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka bolagets räntekostnad

med 14,1 (14,3) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Sundsfastigheters kunder är i huvudsak hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade. I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt genom moderbolagets gemensamma intressebolag med HSB Produktion AB.

FRAMTIDA UTVECKLING

Kontinuerlig utvärdering av olika fastigheter sker med syfte att göra förvärv och försäljningar.

Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på upphandling, översyn av befintliga avtal och satsningar på driftsuppföljning kommer att fortgå. Rörelseresultatet för 2020 förväntas bli bättre än 2019 års resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	629 848 955
Årets resultat	- 11 049 505
Summa	618 799 450

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapital som står till stämman förfogande balanseras i ny räkning.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	263,7	247,8	240,3	222,6	201,3
Driftnetto	161,6	155,8	153,4	141,3	128,7
Rörelseresultat	87,4	86,7	86,1	82,9	76,3
Balansomslutning	3 409	3 322	3 186	3 097	2 944
Eget kapital	619	631	624	622	614
Fastigheter Marknadsvärde	5 282	4 855	4 755	4 657	4 421
Fastigheter Bokfört värde	3 213	2 986	2 968	2 956	2 815
Övervärde	2 069	1 869	1 787	1 701	1 606
Soliditet	18,2%	19,0%	19,6%	20,1%	20,8%

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	630 742	630 927
Fusionsförlust	-	-	-893	-893
Årets resultat	-	-	-11 050	-11 050
Belopp vid årets utgång	100	85	618 799	618 984

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2019	2018
Hysesintäkter		257 932	246 038
Övriga intäkter		5 778	1 792
Nettoomsättning	3	263 710	247 830
Fastighetskostnader	2, 3		
Drift- och underhållskostnader	5	-93 240	-84 393
Fastighetsskatt		-6 541	-5 435
Tomträttsavgäld		-2 324	-2 238
Summa fastighetskostnader		-102 105	-92 066
Driftnetto		161 605	155 764
Avskrivningar	5	-61 344	-57 554
Bruttoresultat		100 261	98 210
Centrala administrationskostnader	2, 4	-12 847	-11 469
Rörelseresultat		87 414	86 741
Finansiella poster			
Övriga finansiella intäkter	6	1 699	3 217
Övriga finansiella kostnader	7	-42 406	-36 975
Summa finansiella poster		-40 707	-33 758
Resultat efter finansiella poster		46 707	52 983
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 387	3 010
Lämnade koncernbidrag		-59 302	-52 421
Resultat före skatt		-10 208	3 572
Skatt	8	-842	3 021
Årets resultat		-11 050	6 593

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9, 20	3 099 996	2 926 580
Pågående ny-, till- och ombyggnation	10	112 628	59 846
Inventarier	11	2 930	3 366
Materiella anläggningstillgångar		3 215 554	2 989 792
Andelar i koncernföretag	12	64 300	65 300
Fordringar hos koncernföretag	13	110 000	244 000
Finansiella anläggningstillgångar		174 300	309 300
Summa anläggningstillgångar		3 389 854	3 299 092
Fordringar hos koncernföretag		2 410	3 066
Kund-/hyresfordringar		359	756
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar		531	2 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 709	7 399
Kortfristiga fordringar		10 009	13 679
Kassa och bank		9 367	9 277
Summa omsättningstillgångar		19 376	22 956
SUMMA TILLGÅNGAR		3 409 230	3 322 048
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		629 849	624 149
Årets resultat		-11 050	6 593
Fritt eget kapital		618 799	630 742
Summa eget kapital	15	618 984	630 927
Uppskjuten skatt		60 251	59 498
Avsättningar	8	60 251	59 498
Skulder till kreditinstitut	16, 20	1 810 000	1 810 000
Långfristiga skulder		1 810 000	1 810 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	-	-
Förskott från hyresgäster		18 084	16 868
Leverantörsskulder		16 209	15 176
Skulder till moderbolag		876 586	782 557
Skatteskulder		1 023	351
Övriga skulder	18	3 022	2 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 071	4 299
Kortfristiga skulder	17	919 995	821 623
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 409 230	3 322 048

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	46 707	52 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	62 235	58 477
Betald skatt	584	587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109 526	112 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 057	4 706
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-55 632	-56 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 951	60 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-287 997	-76 582
Investeringar i finansiella tillgångar	134 107	-121 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 890	-197 982
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	94 029	135 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	94 029	135 606
Årets kassaflöde	90	-1 641
Likvida medel vid årets början	9 277	10 918
Likvida medel vid årets slut	9 367	9 277
Tilläggsupplysningar		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	62 235	58 477
Totalt	62 235	58 477

BOKSLUTSKOMMENTARER

I följande noter är belopp i TSEK om inget annat anges. Siffror inom parantes avser föregående år.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Allmänt

HSB Sundsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (org. nr. 746000-4836, säte i Malmö). Med stöd av ÅRL 7:2 gällande regler för upprättande av koncernredovisning för moderbolag som är dotterbolag, har inte någon koncernredovisning upprättats. Bolagets inköp och försäljning inom den koncern som bolaget tillhör framgår av not 3.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

I centrala administrationskostnader ingår kostnader som inte direkt kan hänföras till fastigheterna, såsom kostnader för kameral förvaltning av fastigheter och bolag, kostnader för uthyrning och bolagsledning.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar

Fastigheterna skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

• Stomme	120-200 år
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
• Fasad och fönster	50 år
• Yttertak	40 år
• Tekniska installationer	30 år
• Inre ytskikt, vitvaror & hyresgäst Anpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

Redovisning av fastigheterna

Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Ur skattehänseende klassificeras fastigheterna som omsättningstillgångar.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent.

Säkringsredovisning

För säkring av ränterisk kopplad till upplåning används ränteswappar. Belopp som skall betalas eller mottas enligt ränteswapp nettoredovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalats eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida räntebetalingarna är att anse som mycket sannolika.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 16.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Leasingavtal

Bolaget har finansiella leasingavtal. Då omfattningen av dessa är ringa har samtliga leasingavtal redovisats som operationella. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott tillförs värdet på dotterbolagets aktier, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**PERSONALKOSTNADER**

	2019			2018		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	-	10 833	10 833	-	8 738	8 738
Sociala kostnader	-	4 381	4 381	-	3 690	3 690
(varav pensionskostnader) ¹	-	756	756	-	732	732

¹ Vd är anställd i HSB Malmö ek för, därav utgår ingen ersättning i bolaget.

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2019			2018		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
Totalt (Sverige)	26	75%	25%	23	74%	26%

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2019			2018		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	6	3	9	5	4
Ledande befattningshavare	1	1	0	1	1	0

SJUKFRÅNVARO

	2019	2018
Total sjukfrånvaro	0,8%	1,0%
varav långtidssjukskrivning	0,0%	0,0%
Sjukfrånvaro för män	0,8%	1,0%
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,7%	0,9%
Anställda under 29 år	0,7%	1,1%
Anställda 30-49 år	0,8%	0,7%
Anställda 50 år eller äldre	0,8%	1,3%

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	2019	2018
Försäljning av tjänster	610	622
Hysesintäkter	12 183	19 098
Hyeskostnader	-1 450	-1 470
Övriga köpta tjänster	-9 981	-10 373

NOT 4 ARVODEN TILL REVISORER

	2019	2018
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	338	356
Totalt	338	356
Andra uppdrag		
KPMG AB	-	-
Totalt	-	-

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 5 AVSKRIVNINGAR PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Fördelning per tillgångstyp		
Byggnader	-61 344	-57 554
Inventarier	-891	-923
Totalt	-62 235	-58 477
Fördelning per funktion		
Fastighetskostnader	-891	-923
Avskrivningar	-61 344	-57 554
Totalt	-62 235	-58 477

NOT 6 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	2019	2018
Ränteintäkter	49	56
Ränteintäkter koncernföretag	1 650	3 161
Totalt	1 699	3 217

NOT 7 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	2019	2018
Räntekostnader koncernföretag	-15 807	-12 408
Aktiverade byggräntor	-	400
Övriga räntekostnader	-26 599	-24 967
Totalt	-42 406	-36 975

NOT 8 SKATT

	2019	2018
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-842	3 021
Totalt	-842	3 021
Avsättning för uppskjuten skatt	60 251	59 498

Avstämning effektiv skatt

	2019		2018	
Resultat efter finansnetto	46 707		52 983	
Koncernbidrag	-56 915		-49 411	
Resultat före skatt	-10 208		3 572	
Skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	2 185	21,4%	-786	22%
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	1	-
Ej avdragsgilla kostnader	-55	-0,5%	-258	7%
Uppskjuten skatt - utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	20	-1%
Uppskjuten skatt - effekt av ändrad skattesats	32	0,2%	4 044	-113%
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-3 004	-29,4%	-	-
Summa redovisad skatt	-842	-8,3%	3 021	-85%

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	3 402 228	3 331 003
Årets anskaffningar	75 226	28 850
Övervärde vid fusion	147 063	-
Omklassificeringar	22 789	42 375
Utgående balans	3 647 306	3 402 228
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-475 648	-418 094
Övervärde vid fusion	-10 318	-
Årets avskrivning övervärde	-798	-798
Årets avskrivningar	-60 546	-56 756
Utgående balans	-547 310	-475 648
Utgående planenligt restvärde	3 099 996	2 926 580
varav byggnad	2 745 116	2 627 959
varav markanläggning	45 360	39 170
varav mark	309 520	259 451
Skattemässigt restvärde	2 707 505	2 637 755
Verkligt värde	5 281 900	4 854 700

NOT 10 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

	2019	2018
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	59 846	54 761
Årets tillkommande investeringar	70 832	47 460
Överfört via fusion	4 739	-
Omklassificeringar	-22 789	-42 375
Utgående balans	112 628	59 846
Utgående planenligt restvärde	112 628	59 846
Aktiverade byggräntor under året ingår med	-	400
Specifikation:		
Lister 9	1 037	829
Ripan 14	1 921	2 938
Judith 11	7 848	321
Lekatten 4	3 361	467
Fören 3 (TT/TTG)	213	942
Spiggan 2 (Konduktören)	73 100	28 903
Flora 8	1 334	2 016
Husaren 4	1 111	1 111
Arken 3	2 127	-
Parkhusen 1 (Hököpinge)	3 867	1 659
Övriga	16 709	20 660
Totalt bokfört värde	112 628	59 846

NOT 11 INVENTARIER

	2019	2018
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	17 656	17 384
Årets anskaffningar	456	272
Utgående balans	18 112	17 656
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-14 290	-13 367
Årets avskrivningar	-892	-923
Utgående balans	-15 182	-14 290
Restvärde	2 930	3 366
Varav fastighetsinventarier	2 018	2 761
Leasingavtal avseende inventarier		
Anskaffningsvärde	1 140	1 066
Avgifter inom ett år	329	321
Avgifter 1-5 år	114	291
Avgifter senare än 5 år	-	-

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	65 300	64 700
Årets nedskrivning	-1 000	-
Årets aktieägartillskott till dotterföretag	-	600
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	64 300	65 300

Innehav	Org nr.	Säte	Antal aktier / andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
Fören Holding I i Malmö AB	556891-6794	Malmö	500	100%	50
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö	500	100%	64 250
Totalt					64 300

NOT 13 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Ingående balans	244 000	123 200
Årets nytulning	-	120 800
Årets amortering	-134 000	-
Totalt	110 000	244 000

Fordringar	Typ	Datum	Bokfört värde
Skånekompaniet Bocken AB	Reverslån	2019-10-01	35 000
Fastighets AB Borgbocken	Reverslån	2019-10-01	75 000
Totalt			110 000

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	1 155	1 155
Upplupna räntor/räntebidrag	2 714	-
Övrigt	2 840	6 244
Totalt	6 709	7 399

NOT 15 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	630 742	630 927
Fusionsförlust	-	-	-893	-893
Årets resultat	-	-	-11 050	-11 050
Belopp vid årets utgång	100	85	618 799	618 984

Uppgifter om fusionerat bolag

Bolag	Org.nr	Fusionsdag
Västra Hamnen Förvaltnings AB	556948-0089	2019-11-15

Resultat och Balansräkningsposter per fusionsdagen

Anläggningstillgångar	139 941
Övriga fordringar	311
Summa tillgångar	140 252

Eget kapital	2 085
Obeskattade reserver	-
Avsättningar	-131
Långfristiga skulder	134 000
Kortfristiga skulder	4 298
Summa skulder och eget kapital	140 252

Bolagets del av:

Omsättning	9 246
Kostnader	-7 318
Rörelseresultat	1 928

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2019	2018
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 810 000	1 810 000
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-
Totalt	1 810 000	1 810 000

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 510 (2 510) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 660 MSEK, förfaller under 2020 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	2019	Ränta
Inom 1 år	760 000	1,23%
Inom 2 år	650 000	1,19%
Inom 3 år	-	-
Inom 4 år	-	-
Inom 5 år	300 000	1,32%
Över 5 år	100 000	1,95%
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	1,27%

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Bolaget har upptagit swapavtal om 1 350 (1 150) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2019-12-31 till 0,5 (0,0) MSEK.

NOT 17 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2019	2018
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	-	-
Outnyttjad kredit	50 000	50 000

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

	2019	2018
Personalens källskatt	235	201
Mervärdesskatt	613	332
Deponerade hyror	1 920	1 584
Övrigt	254	255
Totalt	3 022	2 372

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Upplupen semesterskuld	1 413	1 297
Sociala avgifter	724	654
Upplupna räntor	1 184	1 185
Övrigt	1 750	1 163
Totalt	5 071	4 299

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2019	2018
STÄLLDA SÄKERHETER		
För Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 996 153	1 895 275
Varav utnyttjade i eget förvar	-109 168	-95 390
Utnyttjade ställda säkerheter	1 886 985	1 799 885
För Ansvarsförbindelser och garantier		
Spärrade bankmedel	8 000	8 000
Ställda säkerheter	8 000	8 000
Totalt ställda säkerheter	1 894 985	1 807 885
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	173	176
Totalt	173	176

NOT 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT

Efter räkenskapsårets slut har bolaget förvärvat fastigheterna Vellinge Hököpinge 55:104 och 55:105 för en total köpeskilling om 11 660 tkr.

Malmö den 27 februari 2020



Kent Andersson (ordförande)



Cecilia Bothén (vice ordförande)



Björn Andersson




Peter Gladoić Håkansson



Åsa Holmander



Christina Jahn



Niclas Ellberg



Peter Sandell (arbetstagarrepresentant)




Peter Frank (arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2020



David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Sundsfastigheter AB, org. nr 556060-9835

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Sundsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 HSB Sundsfastigheter AB 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 OCH VERKSTÄLLANDE

DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, 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. Risker 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 bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 bolagets 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 ett bolag 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

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sundsfastigheter AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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 HSB Sundsfastigheter AB 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 OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 27 februari 2020



David Olow
KPMG AB
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB, Org nr 556060-9835

Vi har på uppdrag av årsstämman granskat förvaltningen och den interna kontrollen i HSB Sundsfastigheter AB för år 2019.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har tagit del av bolagets styrelseprotokoll och ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut årsstämman fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen samt utifrån en bedömning av väsentlighet och risk.

Vi bedömer att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 27 februari 2020



Lena Andersson
Föreningsgranskare



Björn Klefbohm
Föreningsgranskare



HSB – där möjligheterna bor

HSB Sundsfastigheter AB
Turning Torso, 211 15 Malmö
Telefon 010-442 30 00
E-post info.malmo@hsb.se
www.hsb.se/malmo