



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB SUNDSFASTIGHETER AB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Organisationsnummer 556060-9835.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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. Bolaget verkar inom Malmöregionen. Inriktning och strategi är en koncentration mot bostadsfastigheter i A- och B-lägen.

RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Hysesintäkterna uppgick till 200,6 (196,6) MSEK. Vakansgraden uppgick till 2,4 (4,2) procent, då projektfastigheten Peterstorps planerade vakanser är exkluderade. Driftsnettot för perioden uppgick till 125,6 (122,3) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 7,8 (-12,3) MSEK.

ÖVERGÅNG TILL K3

Sedan den 1 januari 2014 redovisar bolaget enligt Bokföringsnämndens allmänna råd "K3" (BFNAR 2012:1). Detta innebär att avskrivningar på fastigheter numera redovisas enligt komponentmetoden. Ökad avskrivningskostnad i kombination med lägre underhållskostnader då större del av genomförda åtgärder i våra fastigheter ska aktiveras enligt det nya regelverket påverkar rörelseresultatet. I samband med övergången till K3 har föregående års resultaträkning justerats med ökade avskrivningar och förändring i uppskjuten skatt med en total resultatpåverkan om -8,3 MSEK. Även bolagets egna kapital har justerats ned med motsvarande 8,3 MSEK per 2014-01-01 jämfört med fastställd balansräkning 2013-12-31.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRVARV

Under året har två fastigheter förvärvats, Judith 12 med 19 lägenheter belägen i Rörsjö-staden och Timglaslet 3 med 34 lägenheter, belägen vid Möllevången. Under året har även marken Racketen 1 (Sportsbyn) i Hyllie förvär-

vats för den pågående produktionen av 128 hyreslägenheter.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Den 1 december 2014 avyttrades studentboendena Rönnen 2 och Skansen 1 via bolag. Ny ägare till fastigheterna är Rikshem.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 159 627 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 1 653 lägenheter samt 39 145 kvm lokaler.

FÄRDIGSTÄLLD BYGGNATION

Ingen nyproduktion har färdigställts under året.

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående ny-, till- eller ombyggnation omfattar, förutom Sportsbyn i Hyllie, projekt i redan befintligt hyresbestånd. Det omfattande restaureringsprojektet av fastigheten Peterstorp 3 som påbörjades redan 2013, står tillsammans med nybyggnadsprojektet Sportsbyn i Hyllie där första spadtaget togs hösten 2014, för större delen av nedlagda kostnader. Första inflyttning i de renoverade lägenheterna i Peterstorp 3 sker under våren 2015 och projektet beräknas vara färdigställt till årsskiftet 2015/2016. Då beräknas även första etappen av Sportsbyn i Hyllie med 128 lägenheter vara klar för inflyttning.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

NAI Svefa AB, vars fastighetsvärderare är auktoriserade av ASPECT, har genomfört värderingar av bolagets 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 bruksarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras av marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärden är beräknade med utgångspunkt i tioåriga kassaflödesanalyser.

Deras samlade bedömning av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i bolaget framgår, liksom fastigheternas bokförda värde, av Not 8 Byggnader och mark.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshandling i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -301,0 (-363,9) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 710,0 (1 550,0) MSEK. Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 2,66 (2,95) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånestruktur framgår av Not 15.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter årsskiftet har tre mindre fastigheter med totalt 22 lägenheter förvärvats. Fastigheterna är belägna i Trelleborg och tillträdde den 2 februari.

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. Resultatet efter finansiella poster och exklusive engångsrelaterade poster bedöms för 2015 bli bättre än 2014 års resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	535 711 323
Årets resultat	-6 531 725
Summa	529 179 598

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2014	2013 ¹
Hyresintäkter		200 591	196 639
Övriga intäkter		1 583	2 492
Nettoomsättning	2	202 174	199 131
FASTIGHETSKOSTNADER	1,2		
Drift- och underhållskostnader	4	-69 873	-70 656
Fastighetsskatt		-4 507	-4 435
Tomträttsavgäld		-2 163	-1 695
Summa fastighetskostnader		-76 543	-76 786
Driftnetto		125 631	122 345
Avskrivningar	4	-42 154	-40 154
Bruttoresultat		83 477	82 191
Centrala administrationskostnader	1,3,4	-8 333	-9 272
Resultat av fastighetsförsäljningar		-13 199	-
Rörelseresultat		61 945	72 919
FINANSIELLA POSTER			
Övriga finansiella intäkter	5	2 315	2 395
Övriga finansiella kostnader	6	-56 501	-87 662
Summa finansiella poster		-54 186	-85 267
Resultat efter finansiella poster		7 759	-12 348
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Lämnade koncernbidrag		-14 807	-10 236
Resultat före skatt		-7 048	-22 584
Skatt	7	516	-231 801
Årets resultat		-6 532	-254 385

¹ Föregående år är justerad för övergång till K3:
 Avskrivningar -10 660
 Uppskjuten skatt 2 345
 Total resultatpåverkan -8 315

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 420 393	2 439 266*
Pågående ny-, till- och ombyggnation	9	139 162	19 053
Inventarier	10	6 980	8 373
Materiella anläggningstillgångar		2 566 535	2 466 692
Andelar i koncernföretag	11	100	100
Fordringar hos koncernföretag	12	52 000	52 000
Andra långfristiga fordringar		1 797	2 044
Finansiella anläggningstillgångar		53 897	54 144
Summa anläggningstillgångar		2 620 432	2 520 836
Fordringar hos koncernföretag		1 381	27
Kund-/hyresfordringar		1 533	1 337
Övriga fordringar		902	1 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 266	4 161
Kortfristiga fordringar		8 082	6 573
Kassa och bank		12 667	22 005
Summa omsättningstillgångar		20 749	28 578
SUMMA TILLGÅNGAR		2 641 181	2 549 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		535 711	790 096
Årets resultat		-6 532	-254 385
Fritt eget kapital		529 179	535 711
Summa eget kapital	14	529 364	535 896
Uppskjuten skatt		57 028	57 544*
Avsättningar	7	57 028	57 544
Skulder till kreditinstitut	15,16	1 710 000	1 550 000
Långfristiga skulder		1 710 000	1 550 000
Förskott från hyresgäster		13 388	11 785
Leverantörsskulder		23 753	12 269
Skulder till koncernföretag		301 059	363 863
Skatteskulder		267	194
Övriga skulder	17	1 948	13 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 374	4 665
Kortfristiga skulder		344 789	405 974
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 641 181	2 549 414
Ställda säkerheter	19	1 708 253	1 548 252
Ansvarsförbindelser	20	1 167	155

* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 5.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	7 759	-1 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	55 168	30 905
Betald skatt	73	-228 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 000	-199 748
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 508	-282
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 261	-7 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 231	-207 797
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-240 076	-65 083
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	85 065	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-50
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	246	77 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 765	12 041
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	97 196	198 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97 196	198 247
Årets kassaflöde	-9 338	2 491
Likvida medel vid årets början	22 005	19 514
Likvida medel vid årets slut	12 667	22 005
<i>Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys</i>		
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	43 547	30 905
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	11 621	-
Totalt	55 168	30 905

REDOVISNINGSPRINCIPER

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 2.

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

K3 tillämpas för första gången och redovisningsprinciperna avseende avskrivning för fastigheter har förändrats.

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 anskaffningsvärden 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 planens 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. Huvudindel-

ningen 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	140–200 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 netto redovisas 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 räntebetalningarna är att anse som mycket sannolika.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 15.



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.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

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 balansräk-

ningsmetoden 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.

STATLIGA STÖD

Statliga bidrag intäktsförs till bedömt verkligt värde då det är rimligt att anta att bidraget kommer att erhållas och att samtliga vidhängande villkor kommer att uppfyllas. När bidraget är knutet till en kostnad redovisas det som en intäkt under de perioder som krävs för att det på ett systematiskt sätt skall möta den kostnad som redovisas och som bidraget avser att kompensera. Om bidraget är knutet till en anläggningstillgång reduceras tillgångens redovisade värde med bidraget. Bidraget påverkar det redovisade resultatet under tillgångens nyttjandeperiod genom lägre avskrivningar.

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER

	2014			2013		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
Löner och ersättningar	–	8 381	8 381	–	8 569	8 569
Sociala kostnader	–	3 292	3 292	–	3 385	3 385
(varav pensionskostnader)	–	692	692	–	772	772

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2014		2013	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	22	66 %	24	65 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2014		2013	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	6	9	6
Ledande befattningshavare	1	–	1	–

SJUKFRÅNVARO

	2014	2013
Total sjukfrånvaro	5,4 %	2,2 %
varav långtidssjukskrivning	4,6 %	1,0 %
Sjukfrånvaro för män	5,4 %	2,5 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,5 %	1,5 %
Anställda 29 år eller yngre	13,8 %	1,4 %
Anställda 30–49 år	0,7 %	0,2 %
Anställda 50 år eller äldre	0,6 %	4,8 %

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2014	2013
Försäljning av tjänster	186	181
Hysesintäkter	17 214	16 516
Övriga köpta tjänster	–7 499	–8 321
Hyeskostnader	–641	–625

Not 3 Arvoden till revisorer

	2014	2013
REVISIONSUPPDRAG		
KPMG AB	202	152
Totalt	202	152
REVISIONSVERKSAMHET UTÖVER REVISIONSUPPDRAG		
KPMG AB	60	51
Totalt	60	51
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 4 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
FÖRDELNING PER TILLGÅNGSTYP		
Byggnader	–42 154	–40 154*
Inventarier	–1 393	–1 411
Totalt	–43 547	–41 565
FÖRDELNING PER FUNKTION		
Fastighetskostnader	–1 393	–1 411
Avskrivningar	–42 154	–40 154*
Central administration	–	–
Totalt	–43 547	–41 565

* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 5.

Not 5 Övriga finansiella intäkter

	2014	2013
Ränteintäkter	235	315
Ränteintäkter koncernföretag	2 080	2 080
Totalt	2 315	2 395

Not 6 Övriga finansiella kostnader

	2014	2013
Räntekostnader koncernföretag	–7 867	–9 134
Övriga räntekostnader	–50 797	–43 438
Ränta pga ändrad taxering	–	–35 090
Aktiverade byggräntor	2 163	–
Totalt	–56 501	–87 662

Not 7 Skatt

	2014	2013
Aktuell skatt	–	–229 159
Uppskjuten skatt	516	–2 642*
Totalt	516	–231 801
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–229 159
Aktuell skatt	–	–229 159
Uppskjuten skatt fastigheter	–2 232	–2 818*
Uppskjuten skatt avseende övrigt	176	176
Justering pga avyttring	2 572	–
Uppskjuten skatt	516	–2 642
Avsättning för uppskjuten skatt	57 028	57 544*

* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 5.

Avstämning effektiv skatt

	2014		2013	
Resultat före skatt	7 759		–1 688	
Koncernbidrag	–14 807		–10 236	
Resultat före skatt	–7 048		–11 924	
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	1 551	22 %	2 623	22 %
Ej skattepliktiga intäkter	–	0 %	119	1 %
Ej avdragsgilla kostnader	–485	–7 %	–7 729	–65 %
Uppskjuten skatt – underskottsavdrag ej aktiverat	–550	–8 %	–	0 %
Skatt hänförlig till tidigare år	–	0 %	–229 159	–1 922 %
Summa redovisad skatt	516	7 %	–234 146	–1 964 %

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag har ej redovisats då eventuellt utnyttjande av avdraget ej kan bedömas.

Not 8 Byggnader och mark

	2014	2013
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	2 696 468	2 640 644
Årets anskaffningar	109 650	51 256
Årets försäljningar/utrangeringar	–115 999	–
Omklassificeringar	10 317	4 568
Utgående balans	2 700 436	2 696 468
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	–257 202	–217 049
Årets försäljningar / Utrangeringar	19 313	–
Årets avskrivning övervärde	–798	–798
Årets avskrivningar	–41 356	–39 355
Utgående balans	–280 043	–257 202
Utgående planenligt restvärde	2 420 393	2 439 266
varav byggnad	2 183 467	2 238 976
varav markanläggning	21 219	25 229
varav mark	215 707	175 061
Skattemässigt restvärde	2 161 175	2 177 706
Verkligt värde	4 141 500	3 970 000

* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 5.

Not 9 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	2014	2013
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	19 053	9 947
Årets tillkommande investeringar	130 426	13 674
Omklassificeringar	-10 317	-4 568
Utgående balans	139 162	19 053
Utgående planenligt restvärde	139 162	19 053
Aktiverade byggräntor under året ingår med	2 163	-
SPECIFIKATION:		
Arken 6	3 668	-
Clara 14	4 171	-
Arken 5	-	2 047
Arken 7	-	2 200
Flora 8	1 149	1 407
Peterstorp 3	70 014	7 713
Myntet 8	3 704	1 577
Sportsbyn (Racketen 1)	52 311	-
Övriga	4 145	4 109
Totalt bokfört värde	139 162	19 053

Not 10 Inventarier

	2014	2013
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	18 510	18 827
Årets anskaffningar	-	152
Årets försäljningar / Utrangeringar	-675	-469
Utgående balans	17 835	18 510
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	-10 137	-9 195
Årets försäljningar / Utrangeringar	675	469
Årets avskrivningar	-1 393	-1 411
Utgående balans	-10 855	-10 137
Restvärde	6 980	8 373
Varav fastighetsinventarier	5 962	6 808
LEASINGAVTAL AVSEENDE INVENTARIER		
Anskaffningsvärde	1 018	847
Avgifter inom ett år	287	251
Avgifter 1-5 år	508	21
Avgifter senare än 5 år	-	-

Samtliga leasingavtal har betraktats som operationella.

Not 11 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	100	76 989
Årets anskaffningar	–	50
Årets försäljning	–	–76 939
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	100	100

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

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2014	2013
Ingående balans	52 000	52 000
Årets förändring	–	–
Totalt	52 000	52 000

Fordringar	Typ	Datum	Bokfört värde
Västra Hamnen Förvaltnings AB	Reverslån	2014-12-02	52 000
Totalt			52 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	2013
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	851	1 093
Övrigt	3 415	3 068
Totalt	4 266	4 161

Not 14 Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	544 026	544 211
Förändring pga byte av redovisningsprincip	–	–	–8 315	–8 315
Justerad ingående balans	100	85	535 711	535 896
Årets resultat	–	–	–6 532	–6 532
Belopp vid årets utgång	100	85	529 179	529 364

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2014	2013
Förfall inom ett år från balansdagen	–	–
Förfall 1–5 år efter balansdagen	1 710 000	1 550 000
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	–	–
Totalt	1 710 000	1 550 000

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 250) MSEK varav 1 710 (1 550) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 800 MSEK, förfaller under 2015 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

RÄNTEBINDNINGSTID	2014	Ränta
Inom 1 år	760 000	2,99 %
Inom 2 år	100 000	0,35 %
Inom 3 år	150 000	1,88 %
Inom 4 år	–	0,00 %
Inom 5 år	250 000	2,29 %
Över 5 år	450 000	3,07 %
Summa/Genomsnittsränta	1 710 000	2,66 %

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Koncernen har upptagit swapavtal om 1 250 (1 050) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte swapavtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2014-12-31 till –88,9 (–26,6) MSEK.

Not 16 Checkräkningskredit

	2014	2013
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	–	–
Outnyttjad kredit	50 000	50 000

Not 17 Övriga skulder

	2014	2013
Personalens källskatt	307	198
Mervärdesskatt	592	380
Deponerade hyror	1 049	842
Skuld pga ändrad taxering	–	11 778
Totalt	1 948	13 198

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Upplupen semesterskuld	1 024	1 095
Sociala avgifter	582	523
Upplupna räntor	1 733	1 876
Övrigt	1 035	1 171
Totalt	4 374	4 665

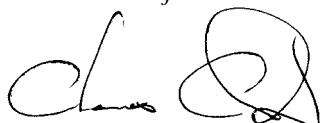
Not 19 Ställda säkerheter


	2014	2013
För Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 738 509	1 618 440
Varav outnyttjade i eget förvar	-38 256	-78 188
Utnyttjade ställda säkerheter	1 700 253	1 540 252
För Ansvarförbindelser och garantier		
Spärrade bankmedel	8 000	8 000
Ställda säkerheter	8 000	8 000
Totalt ställda säkerheter	1 708 253	1 548 252


Not 20 Ansvarförbindelser

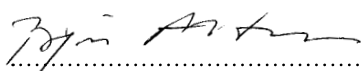
	2014	2013
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	167	155
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	-
Totalt	1 167	155

Malmö den 26 februari 2015



 Claes Caroli (ordförande)


 Maj-Britt Thulin (vice ordförande)

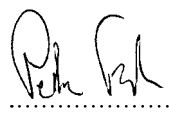

 Birgitta Nilsson

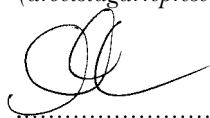

 Björn Andersson


 Ann-Mari Svensson

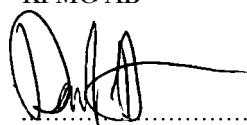

 Izet Omanovic


 Jörgen Åkesson
 (arbetstagarrepresentant)


 Peter Frank
 (arbetstagarrepresentant)


 Michael Carlsson
 (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 februari 2015
 KPMG AB


 David Olow
 Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB
Organisationsnummer 556060-9835

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 bolaget 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 bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens 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 HSB Sundsfastigheters finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sundsfastigheter för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala



oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Malmö den 26 februari 2015
KPMG AB

David Olow
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 2014.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande 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 26 februari 2015



Lena Andersson
Lekmannarevisor



Tommy Johansson
Lekmannarevisor

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



HSB – där möjligheterna bor