



# ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017-01-01 – 2017-12-31.

## 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. Inriktning och strategi är en koncentration mot bostadsfastigheter i A- och B-lägen i sydvästra Skåne.

### RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Totala intäkter uppgick till 240,3 (222,6) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter på förvärvade och nybyggda fastigheter samt ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 1,0 (2,7) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 153,4 (141,3) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -4,1 (22,2) MSEK då ränteswappar har lösts ut med -44,5 MSEK för att sänka framtida räntekostnader.

### FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRVÄRV

Den 2 maj förvärvades, genom bolaget Ludvigsro 6 Förvaltning AB, fastigheterna Ludvigsro 6 och 7 vid Södervärn i Malmö med sammanlagt 38 lägenheter. Den 1 september förvärvades, genom bolaget Skånekompaniet Koljan AB, fastigheten Koljan 7 belägen på Limhamn med 10 lägenheter samt några lokaler. Sammanlagt har 48 lägenheter förvärvats under 2017. Bolaget har under året även förvärvat marken Spiggan 2 vid Sorgenfri i Malmö.

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 180 378 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 1 944 lägenheter samt 42 746 kvm lokaler.

### FÄRDIGSTÄLLD OM- OCH NYBYGGNATION

Vid Kalkbrottet på Limhamn skedde under våren inflyttning i Grafittens 32 nyproducerade, yteffektiva hyreslägenheter.

Under året har även omfattande renoveringsprojekt i sekelskifteshusen Maria 9, 10 och Olga 10 genomförts. Fastigheterna har fått nya tak och fönster och fasaderna har återställts till originalutförande.

### PÅGÅENDE BYGGNATION

Vid årsskiftet fanns ingen pågående nybyggnation men under våren 2018 planeras byggstart i ett projekt med 52 hyreslägenheter vid Sorgenfri på den mark som förvärvats under året.

### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

NAI Svefa, vars fastighetsvärderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna, har genomfört värderingar av 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. Ortssprisanalyserna kompletteras av marknads-simuleringar, 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 9 Byggnader och mark.

### LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -646,7 (-561,9) MSEK. Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 810,0 (1 810,0) MSEK.

Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 1,16 (1,95) 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 660 MSEK refinansierats med löptider om 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 resultateffekt som en bestående ränteförändring har på bolagets finansnetto. Upplåningen som är räntebäran-

de medför att bolaget exponeras för ränterisk.

En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka bolagets räntekostnad med 15,9 (14,2) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare försent, 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 2018 förväntas bli bättre än 2017 års resultat.

## FEMÅRSÖVERSIKT (Belopp i MSEK)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	240,3	222,6	201,3	202,2	199,1
Driftsnetto	153,4	141,3	128,7	125,6	122,3
Rörelseresultat	86,1	82,9	76,3	61,9	72,9
Balansomslutning	3 186	3 097	2 944	2 641	2 549
Eget kapital	624	622	614	529	536
Fastigheter Marknadsvärde	4 755	4 657	4 421	4 142	3 970
Fastigheter Bokfört värde	2 968	2 956	2 815	2 560	2 458
Övervärde	1 787	1 701	1 606	1 582	1 512

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	100	85	621 808	621 993
Årets resultat	-	-	2 341	2 341
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>624 149</b>	<b>624 334</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	621 808 994
Årets resultat	2 340 576
<b>Summa</b>	<b>624 149 570</b>

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

# RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2017	2016
Hysesintäkter		237 295	221 550
Övriga intäkter		2 970	1 078
<b>Nettoomsättning</b>	3	<b>240 265</b>	<b>222 628</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	2, 3		
Drift- och underhållskostnader	5	-79 634	-73 364
Fastighetsskatt		-5 004	-5 870
Tomträttsavgäld		-2 235	-2 088
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-86 873</b>	<b>-81 322</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>153 392</b>	<b>141 306</b>
Avskrivningar	5	-55 911	-48 359
<b>Bruttoresultat</b>		<b>97 481</b>	<b>92 947</b>
Centrala administrationskostnader	2, 4	-11 352	-10 084
<b>Rörelseresultat</b>		<b>86 129</b>	<b>82 863</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga finansiella intäkter	6	2 692	2 987
Övriga finansiella kostnader	7	-92 963	-63 636
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 271</b>	<b>-60 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 142</b>	<b>22 214</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Erhållna koncernbidrag		7 628	1 932
Lämnade koncernbidrag		-	-13 278
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 486</b>	<b>10 868</b>
Skatt	8	-1 145	-2 347
<b>Årets resultat</b>		<b>2 341</b>	<b>8 521</b>

# BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	9, 20	2 912 909	2 854 201
Pågående ny-, till- och ombyggnation	10	54 761	101 907
Inventarier	11	4 017	4 943
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 971 687</b>	<b>2 961 051</b>
Andelar i koncernföretag	12	64 700	29 100
Fordringar hos koncernföretag	13	123 200	87 000
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>187 900</b>	<b>116 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 159 587</b>	<b>3 077 151</b>
Fordringar hos koncernföretag		7 739	1 932
Kund-/hyresfordringar		804	1 839
Skattefordran		236	–
Övriga fordringar		546	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 287	4 473
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>15 612</b>	<b>8 750</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>10 918</b>	<b>10 958</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 530</b>	<b>19 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 186 117</b>	<b>3 096 859</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>185</b>	<b>185</b>
Balanserat resultat		621 808	613 287
Årets resultat		2 341	8 521
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>624 149</b>	<b>621 808</b>
<b>Summa eget kapital</b>	15	<b>624 334</b>	<b>621 993</b>
Uppskjuten skatt		62 519	61 373
<b>Avsättningar</b>	8	<b>62 519</b>	<b>61 373</b>
Skulder till kreditinstitut	16, 20	1 810 000	1 810 000
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>1 810 000</b>	<b>1 810 000</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	–	–
Förskott från hyresgäster		15 807	14 003
Leverantörsskulder		20 734	17 604
Skulder till moderbolag		646 951	562 210
Skatteskulder		–	1 782
Övriga skulder	18	1 548	2 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 224	5 268
<b>Kortfristiga skulder</b>	17	<b>689 264</b>	<b>603 493</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>3 186 117</b>	<b>3 096 859</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 142	22 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	58 835	49 368
Betald skatt	-2 018	1 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>52 675</b>	<b>73 165</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 003	3 661
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 813	-19 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>56 490</b>	<b>57 030</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 995	-190 096
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	524	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-71 800	-15 562
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-141 271</b>	<b>-205 658</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	84 741	149 329
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>84 741</b>	<b>149 329</b>
Årets kassaflöde	-40	701
Likvida medel vid årets början	10 958	10 257
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 918</b>	<b>10 958</b>
<i>Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys</i>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	56 859	49 368
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	1 976	-
<b>Totalt</b>	<b>58 835</b>	<b>49 368</b>

# BOKSLUTSKOMMENTARER

## Not 1 redovisningsprinciper och allmänna upplysningar

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

### 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 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 att risker och förmåner som förknippas med 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 & hyresgästanpassningar	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





Arkitekten Malin Helkenberg och HSB Malmö's projektledare Jörgen Åkesson visar en av de restaurerade tvättstugorna i Rörsjöstadens sekelskifteshus.

då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelserna 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.

#### **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**

	2017			2016		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
Löner och ersättningar	–	8 851	8 851	–	8 508	8 508
Sociala kostnader	–	3 500	3 500	–	3 476	3 476
(varav pensionskostnader)	–	566	566	–	678	678

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

**MEDELANTAL ANSTÄLLDA**

	2017		2016	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Totalt (Sverige)	24	70 %	22	64 %

**STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN**

	2017		2016	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	6	9	7
Ledande befattningshavare	1	1	1	–

**SJUKFRÅNVARO**

	2017	2016
Total sjukfrånvaro	2,4 %	2,6 %
varav långtidssjukskrivning	1,4 %	1,1 %
Sjukfrånvaro för män	2,0 %	2,4 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,5 %	2,8 %
Anställda 29 år eller yngre	5,6 %	2,5 %
Anställda 30–49 år	2,0 %	1,0 %
Anställda 50 år eller äldre	0,9 %	5,8 %

**Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen**

	2017	2016
Försäljning av tjänster	483	300
Hysesintäkter	18 437	18 277
Övriga köpta tjänster	–8 769	–8 767
Hyeskostnader	–809	–709

**Not 4 Arvoden till revisorer**

	2017	2016
<b>REVISIONSUPPDRAG</b>		
KPMG AB	326	278
<b>Totalt</b>	<b>326</b>	<b>278</b>
<b>ANDRA UPPDRAG</b>		
KPMG AB	–	–
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

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**

	2017	2016
<b>FÖRDELNING PER TILLGÅNGSTYP</b>		
Byggnader	–55 911	–48 359
Inventarier	–947	–1 009
<b>Totalt</b>	<b>–56 858</b>	<b>–49 368</b>
<b>FÖRDELNING PER FUNKTION</b>		
Fastighetskostnader	–947	–1 009
Avskrivningar	–55 911	–48 359
<b>Totalt</b>	<b>–56 858</b>	<b>–49 368</b>

**Not 6 Övriga finansiella intäkter**

	2017	2016
Ränteintäkter	96	115
Ränteintäkter koncernföretag	2 596	2 872
<b>Totalt</b>	<b>2 692</b>	<b>2 987</b>

**Not 7 Övriga finansiella kostnader**

	2017	2016
Räntekostnader koncernföretag	–11 544	–9 472
Övriga räntekostnader	–37 105	–41 886
Förtidsinlösen derivat	–44 484	–15 806
Aktiverade byggräntor	170	3 528
<b>Totalt</b>	<b>–92 963</b>	<b>–63 636</b>

## Not 8 Skatt

	2017	2016
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	–1 145	–2 347
<b>Totalt</b>	<b>–1 145</b>	<b>–2 347</b>
Uppskjuten skatt fastigheter	–1 300	–2 522
Uppskjuten skatt avseende övrigt	155	175
<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>–1 145</b>	<b>–2 347</b>
Avsättning för uppskjuten skatt	62 519	61 373

### Avstämning effektiv skatt

	2017	2016
Resultat efter finansnetto	–4 142	22 214
Koncernbidrag	7 628	–11 346
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 486</b>	<b>10 868</b>
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	–767 22 %	–2 391 22 %
Ej skattepliktiga intäkter	– –	87 –1 %
Ej avdragsgilla kostnader	–358 10 %	–43 0 %
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>–1 145 32 %</b>	<b>–2 347 21 %</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2017	2016
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>		
Ingående balans	3 216 770	2 803 771
Årets anskaffningar	40 576	107 558
Årets försäljningar/utrangeringar	–2 861	–7 791
Omklassificeringar	76 518	313 232
<b>Utgående balans</b>	<b>3 331 003</b>	<b>3 216 770</b>
<b>ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>		
Ingående balans	–362 569	–322 001
Årets försäljningar / Utrangeringar	386	7 791
Årets avskrivning övervärde	–798	–798
Årets avskrivningar	–55 113	–47 561
<b>Utgående balans</b>	<b>–418 094</b>	<b>–362 569</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 912 909</b>	<b>2 854 201</b>
varav byggnad	2 611 377	2 568 204
varav markanläggning	42 081	38 247
varav mark	259 451	247 750
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>2 628 734</b>	<b>2 575 231</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>4 755 200</b>	<b>4 656 600</b>

**Not 10 Pågående ny-, till- och ombyggnation**

	2017	2016
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>		
Ingående balans	101 907	332 921
Årets tillkommande investeringar	29 372	82 218
Omklassificeringar	-76 518	-313 232
<b>Utgående balans</b>	<b>54 761</b>	<b>101 907</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>54 761</b>	<b>101 907</b>
Aktiverade byggräntor under året ingår med	170	3 528
<b>SPECIFIKATION:</b>		
Olga 10	6 119	5 476
Maria 9	9 897	8 880
Maria 10	9 598	9 322
Fören 3 (TT/TTG)	1 287	1 933
Vingsnäckan 2 (Grafiten)	-	61 795
Flora 8	1 319	1 300
Husaren 4	3 233	1 091
Sagan 15 & 16	4 641	347
Övriga	18 667	11 763
<b>Totalt bokfört värde</b>	<b>54 761</b>	<b>101 907</b>

**Not 11 Inventarier**

	2017	2016
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>		
Ingående balans	17 489	17 853
Årets anskaffningar	47	320
Årets avyttringar	-152	-684
<b>Utgående balans</b>	<b>17 384</b>	<b>17 489</b>
<b>ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>		
Ingående balans	-12 546	-12 221
Årets avyttringar	127	684
Årets avskrivningar	-948	-1 009
<b>Utgående balans</b>	<b>-13 367</b>	<b>-12 546</b>
<b>Restvärde</b>	<b>4 017</b>	<b>4 943</b>
Varav fastighetsinventarier	3 508	4 326
<b>LEASINGAVTAL AVSEENDE INVENTARIER</b>		
Anskaffningsvärde	2 909	1 126
Avgifter inom ett år	373	341
Avgifter 1-5 år	541	101
Avgifter senare än 5 år	-	-

**Not 12 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	29 100	16 000
Årets aktieägartillskott till dotterföretag	35 100	13 100
<b>Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag</b>	<b>64 200</b>	<b>29 100</b>

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 %	64 150
<b>Totalt</b>					<b>64 200</b>

**Not 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	2017	2016
Ingående balans	87 000	83 000
Årets nyutlåning	36 700	4 000
<b>Totalt</b>	<b>123 700</b>	<b>87 000</b>

Fordringar	Typ	Datum	Bokfört värde
Västra Hamnen Förvaltnings AB	Reverslån	2017-12-31	51 500
Skånekompaniet Bocken AB	Reverslån	2015-09-02	10 000
Svedala Hyresfastigheter AB	Reverslån	2015-10-13	21 000
Fastighets AB Borgbocken	Reverslån	2016-11-01	4 000
Ludvigsro 6 Förvaltning AB	Reverslån	2017-05-02	12 500
Skånekompaniet Koljan AB	Reverslån	2017-12-01	24 200
<b>Totalt</b>			<b>123 200</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017	2016
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	1 117	1 117
Övrigt	5 170	3 356
<b>Totalt</b>	<b>6 287</b>	<b>4 473</b>

**Not 15 Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>621 808</b>	<b>621 993</b>
Årets resultat	-	-	2 341	2 341
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>624 149</b>	<b>624 334</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	2017	2016
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	–	–
<b>Totalt</b>	<b>1 810 000</b>	<b>1 810 000</b>

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 350 MSEK, förfaller under 2018 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

<b>RÄNTEBINDNINGSTID</b>	2017	Ränta
Inom 1 år	960 000	1,96 %
Inom 2 år	–	0,00 %
Inom 3 år	350 000	0,02 %
Inom 4 år	300 000	0,21 %
Inom 5 år	–	0,00 %
Över 5 år	200 000	0,70 %
<b>Summa/Genomsnittsränta</b>	<b>1 810 000</b>	<b>1,16 %</b>

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Bolaget har upptagit swapavtal om 1 300 (1 100) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2017-12-31 till 4,0 (-60,5) MSEK.

**Not 17 Checkräkningskredit**

	2017	2016
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	–	–
<b>Outnyttjad kredit</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2017	2016
Personalens källskatt	172	183
Mervärdesskatt	214	471
Deponerade hyror	981	790
Övrigt	181	1 182
<b>Totalt</b>	<b>1 548</b>	<b>2 626</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017	2016
Upplupen semesterskuld	1 182	1 084
Sociala avgifter	584	545
Upplupna räntor	1 012	1 314
Övrigt	1 446	2 325
<b>Totalt</b>	<b>4 224</b>	<b>5 268</b>


**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>För Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 854 475	1 854 475
Varav outnyttjade i eget förvar	-54 090	-54 090
<b>Utnyttjade ställda säkerheter</b>	<b>1 800 385</b>	<b>1 800 385</b>
<b>För Ansvarförbindelser och garantier</b>		
Spärrade bankmedel	8 000	8 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>1 808 385</b>	<b>1 808 385</b>
<b>EVENTALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Borgensåtagande för nyproduktion	-	4 090
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	172	151
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	1 000
<b>Totalt</b>	<b>1 172</b>	<b>5 241</b>

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga händelser finns att rapportera

Malmö den 1 mars 2018



Claes Caroli (ordförande)



Björn Andersson (vice ordförande)



Cecilia Bothén



Kent Andersson



Giovanna Brankovic



Magnus Dahl



Jonas Henriksson



Isabelle Cantner  
(arbetstagarrepresentant)



Peter Frank  
(arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson  
(verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2018

KPMG AB



David Olow  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB  
Organisationsnummer 556060-9835

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2017.

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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Sundsfastigheter AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 eventuella 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Sundsfastigheter AB enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 1 mars 2018

KPMG AB



David Olow  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB  
Organisationsnummer 556060-9835

Vi har på uppdrag av årsstämman granskat förvaltningen och den interna kontrollen i HSB Sundsfastigheter AB för år 2017.

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 tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 1 mars 2018



Lena Andersson  
*Lekmannarevisor*



Tommy Johansson  
*Lekmannarevisor*

HSB Sundsfastigheter AB, Turning Torso, 211 15 Malmö  
Telefon 010-442 30 00, E-post [info.malmo@hsb.se](mailto:info.malmo@hsb.se)  
[www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo)



**HSB – där möjligheterna bor**