



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Sundsfastigheter AB



HSB – där möjligheterna bor

Foto framsida: HSB Parkhusen
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 272,9 (264,6) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar och helårseffekter på tidigare förvärvade fastigheter samt nyproduktion som färdigställd under året. Hyresbortfallet uppgick till låga 1,3 (0,9) procent. Driftnettot är något lägre för året och uppgick till 160,4 (163,4) MSEK, både en kall inledning på året med ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning påverkar negativt, detta i kombination med ökade satsningar på reparation och underhåll i våra fastigheter. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 36,4 (45,2) MSEK.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRÄRV

Inga förvärv har skett under året.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 172 663 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 2 219 lägenheter samt 19 611 kvm lokaler. Därutöver finns uthyrningsbara garage i flertalet fastigheter.

OMBYGGNATIONSPROJEKT

Under året har ett antal större planerade underhållsprojekt genomförts och nya har påbörjats.

I fastigheterna Myntet 3 och Myntet 6 vid Sorgenfri har nya elledningar installerats. I samma kvarter har en tak- och fasadrenovering av fastigheten Myntet 8 genomförts.

I Turning Torso i Västra Hamnen genomfördes under året en omfattande modernisering av bostadshissarna, och året avslutades med att fastigheten erhöll certifiering för Miljöbyggnad iDrift, nivå silver.

Större underhållsinsatser har även genomförts i Hedvig 9 vid Värnhem, där tak och loftgångar har

renoverats. Sekelskiftesfastigheten Husaren 4 vid Drottningtorget har bland annat genomgått en genomgripande fasadrenovering.

Vår största fastighet i Trelleborg, Harven 14, där även vårt lokalkontor finns, har genomgått renovering av tak och fasad samt fått nya fönster och nytt miljöhus.

I vår strävan att minska vårt klimatavtryck har det under året installerats solceller på fastigheten Racketen 2 (Sportbyn) i Hyllie. Det blir ett positivt bidrag till skaran av fastigheter med solceller som sedan tidigare finns installerade på Ripan 14 och Fören 3 (Turning Torso Gallery). Även vår nyproduktion i Hököpinge, som snart är färdigbyggd, är försedd med solceller.

NYPRODUKTION

Vid västra Sorgenfri har inflyttning skett i de 52 hyreslägenheterna som är belägna i den nyproducerade hyresfastigheten Spiggan 2.

Spiggan 2 ingår i ett sammanhängande kvarter som delas med HSB brf Konduktören.

I Bruksparken i Hököpinge pågår uppförandet av 62 hyreslägenheter i två fastigheter, där inflyttning har skett i halva projektet. Hyresfastigheterna blir ett bra komplement till våra tidigare fastighetsförvärv i Vellinge tätort.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

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 lokalaria, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras av marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärdet 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 -905,3 (-936,2) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 837,2 (1 910,0) MSEK. Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 1,02 (1,13) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånstruktur 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 1 100 MSEK refinansierats och utökats på löptider från 1 till 3 år, för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Mot bakgrund av den låga belåningsgraden på föreningens fastigheter, 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. Upplå-

ningen 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 7,6 (5,8) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot bolaget på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Sundsfastigheters kunder är i huvudsak hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

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 2022 förväntas bli bättre än 2021 års resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	604 303 647
Årets resultat	-14 420 770
Summa	589 882 877

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

FEMÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	272,9	264,6	263,7	247,8	240,3
Driftnetto	160,4	163,4	161,6	155,8	153,4
Rörelseresultat	77,5	88,6	87,4	86,7	86,1
Balansomslutning	3 537	3 574	3 409	3 322	3 186
Eget kapital	590	604	619	631	624
Fastigheter Marknadsvärde	5 929	5 505	5 282	4 855	4 755
Fastigheter Bokfört värde	3 420	3 344	3 213	2 986	2 968
Övervärde	2 509	2 161	2 069	1 869	1 787
Soliditet	16,70%	16,90%	18,20%	19,00%	19,60%

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	604 303	604 488
Årets resultat	-	-	-14 420	-14 420
Belopp vid årets utgång	100	85	589 883	590 068

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2021	2020
Hysesintäkter		271 837	262 372
Övriga intäkter		1 018	2 262
Nettoomsättning	3	272 855	264 634
Fastighetskostnader	2, 3		
Drift- och underhållskostnader	5	-103 821	-92 348
Fastighetsskatt		-6 322	-6 548
Tomträttsavgäld		-2 325	-2 310
Summa fastighetskostnader		-112 468	-101 206
Driftnetto		160 387	163 428
Av- och nedskrivningar	5	-71 566	-63 389
Bruttoresultat		88 821	100 039
Centrala administrationskostnader	2, 4	-11 303	-11 422
Rörelseresultat		77 518	88 617
Finansiella poster			
Avyttring dotterbolag		-	-30
Övriga finansiella intäkter	6	1 182	1 971
Övriga finansiella kostnader	7	-42 340	-45 406
Summa finansiella poster		-41 158	-43 465
Resultat efter finansiella poster		36 360	45 152
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-50 164	-58 869
Resultat före skatt		-13 804	-13 717
Skatt	8	-616	-779
Årets resultat		-14 420	-14 496

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9, 20	3 209 872	3 117 588
Pågående ny-, till- och ombyggnation	10	210 069	226 025
Inventarier	11	1 766	2 265
Materiella anläggningstillgångar		3 421 707	3 345 878
Andelar i koncernföretag	12	64 250	64 250
Fordringar hos koncernföretag	13	37 000	146 000
Finansiella anläggningstillgångar		101 250	210 250
Summa anläggningstillgångar		3 522 957	3 556 128
Fordringar hos koncernföretag		-	10
Kund-/hyresfordringar		576	958
Övriga fordringar		29	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 253	6 394
Kortfristiga fordringar		10 858	7 474
Kassa och bank		3 442	10 630
Summa omsättningstillgångar		14 300	18 104
SUMMA TILLGÅNGAR		3 537 257	3 574 232
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		604 303	618 799
Årets resultat		-14 420	-14 496
Fritt eget kapital		589 883	604 303
Summa eget kapital	15	590 068	604 488
Uppskjuten skatt		61 646	61 030
Avsättningar	8	61 646	61 030
Skulder till kreditinstitut	16, 20	1 837 170	1 910 000
Skulder till koncernföretag		84 000	-
Långfristiga skulder		1 921 170	1 910 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	-	-
Förskott från hyresgäster		21 939	20 033
Leverantörsskulder		25 714	25 272
Skulder till moderbolag		905 265	936 225
Skatteskulder		376	1 443
Övriga skulder	18	465	2 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 614	13 382
Kortfristiga skulder	17	964 373	998 714
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 537 257	3 574 232

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	36 360	45 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	71 566	65 914
Betald skatt	-1 067	420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 859	111 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 384	2 535
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-52 478	-40 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 997	73 812
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-147 395	-196 208
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-36 000
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	109 000	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 395	-232 188
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	159 639
Amortering av låneskulder	-19 760	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 790	159 639
Årets kassaflöde	-7 188	1 263
Likvida medel vid årets början	10 630	9 367
Likvida medel vid årets slut	3 442	10 630
Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	67 798	64 054
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	3 768	1 860
Totalt	71 566	65 914

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 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 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 yttskikt, vitvaror & hyresgästpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

Redovisning av fastigheterna

Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningsföregångar 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.

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**

	2021			2020		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	-	12 030	12 030	-	10 899	10 899
Sociala kostnader	-	4 511	4 511	-	3 837	3 837
(varav pensionskostnader) ¹	-	686	686	-	793	793

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

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Totalt (Sverige)	25	80%	26	78%

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2021		2020	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	7	9	6
Ledande befattningshavare	1	1	1	1

SJUKFRÅNVARO

	2021	2020
Total sjukfrånvaro	2,2%	3,5%
varav långtidssjukskrivning	0,0%	0,7%
Sjukfrånvaro för män	2,5%	3,8%
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,1%	2,4%
Anställda under 29 år	2,3%	5,1%
Anställda 30-49 år	1,1%	1,6%
Anställda 50 år eller äldre	4,4%	7,1%

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	2021	2020
Försäljning av tjänster	927	645
Hysesintäkter	12 336	12 314
Övriga köpta tjänster	-10 445	-10 541
Hyseskostnader	-1 314	-1 319

NOT 4 ARVODEN TILL REVISORER

	2021	2020
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	448	374
Totalt	448	374
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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PÅ MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021	2020
Fördelning per tillgångstyp		
Byggnader	-70 920	-63 389
Inventarier	-646	-665
Totalt	-71 566	-64 054
Fördelning per funktion		
Fastighetskostnader	-646	-665
Avskrivningar	-67 152	-63 389
Nedskrivningar	-3 768	-
Totalt	-71 566	-64 054

NOT 6 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	2021	2020
Ränteintäkter	39	49
Ränteintäkter koncernföretag	1 143	1 922
Totalt	1 182	1 971

NOT 7 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	2021	2020
Räntekostnader koncernföretag	-17 576	-17 168
Övriga räntekostnader	-24 764	-28 238
Totalt	-42 340	-45 406

NOT 8 SKATT

	2021	2020
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-616	-779
Totalt	-616	-779
 Avsättning för uppskjuten skatt	 61 646	 61 030
 Avstämning effektiv skatt		
	2021	2020
Resultat efter finansnetto	36 360	45 152
Koncernbidrag	-50 164	-58 869
Resultat före skatt	-13 804	-13 717
Skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	2 844	2 935
Ej avdragsgilla kostnader	-1 038	-619
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-2 422	-3 125
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-	30
Summa redovisad skatt	-616	-779
	-4,5%	-5,7%

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	2021	2020
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	3 726 224	3 647 306
Årets anskaffningar	30 996	55 515
Årets försäljningar/utrangeringar	-7 152	-2 400
Omklassificeringar	132 209	25 803
Utgående balans	3 882 277	3 726 224
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-608 636	-547 310
Årets försäljningar / Utrangeringar	3 384	570
Omklassificeringar	-	1 493
Årets avskrivning övervärde	-798	-798
Årets avskrivningar	-66 355	-62 591
Utgående balans	-672 405	-608 636
 Utgående planenligt restvärde		
varav byggnad	2 838 488	2 747 547
varav markanläggning	49 270	48 363
varav mark	322 114	321 678
Skattemässigt restvärde	2 817 318	2 723 701
Verkligt värde	5 928 900	5 504 500

NOT 10 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

	2021	2020
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	226 025	112 628
Årets tillkommande investeringar	116 253	140 692
Omklassificeringar	-132 209	-27 295
Utgående balans	210 069	226 025
Utgående planenligt restvärde	210 069	226 025
Specifikation:		
Strutsen 24	8 199	4 957
Harven 14	17 182	10 149
Husaren 4	8 291	1 111
Lekatten 4	2 528	2 373
Fören 3 (TT och TTG)	16 929	3 184
Spiggan 2 (Konduktören)	-	95 630
Hedvig 9	2 877	149
Racketen 2 (Sportsbyn)	1 923	290
Myntet 3	1 637	534
Parkhusen 1 (Hököpinge)	117 955	68 359
Myntet 8	8 753	2 268
Myntet 6	1 408	445
Övriga	22 387	36 576
Totalt bokfört värde	210 069	226 025

NOT 11 INVENTARIER

	2021	2020
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	17 975	18 112
Årets anskaffningar	147	-
Årets avyttringar	-	-137
Utgående balans	18 122	17 975
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-15 710	-15 182
Årets avyttringar	-	137
Årets avskrivningar	-646	-665
Utgående balans	-16 356	-15 710
Restvärde	1 766	2 265
Varav fastighetsinventarier	1 097	1 558
Leasingavtal avseende inventarier		
Anskaffningsvärde	1 223	2 391
Avgifter inom ett år	397	724
Avgifter 1-5 år	338	1 107
Avgifter senare än 5 år	-	-

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	64 250	64 300
Årets försäljning	-	-50
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	64 250	64 250

Innehav	Org nr.	Säte	Antal aktier / andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö	500	100%	64 250
Totalt					64 250

NOT 13 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Ingående balans	146 000	110 000
Årets nyutlåning	-	36 000
Årets amortering	-109 000	-
Totalt	37 000	146 000

Fordringar	Typ	Bokfört värde
Skånekompaniet Bocken AB	Reverslån	5 000
Fastighets AB Borgbocken	Reverslån	30 000
Sundsfastigheter Östergatan AB	Reverslån	2 000
Totalt		37 000

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021	2020
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	1 170	1 169
Upplupna räntor/räntebidrag	6 067	2 411
Övrigt	3 016	2 814
Totalt	10 253	6 394

NOT 15 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	604 303	604 488
Årets resultat	-	-	-14 420	-14 420
Belopp vid årets utgång	100	85	589 883	590 068

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2021	2020
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 837 170	1 910 000
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-
Totalt	1 837 170	1 910 000

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 587 (2 510) MSEK varav 1 837 (1 910) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 1 050 MSEK, förfaller under 2022 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	2021	Ränta
Inom 1 år	1 060 000	1,23%
Inom 2 år	100 000	1,19%
Inom 3 år	300 000	0,21%
Inom 4 år	300 000	0,36%
Inom 5 år	200 000	1,32%
Över 5 år	100 000	1,95%
Summa/Genomsnittsränta	2 060 000	1,02%

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallade swapavtal och räntetak. Bolaget har upptagit sammanlagda avtal om 1 600 (1 400) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2021-12-31 till 14,8 (-5,5) MSEK.

NOT 17 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2021	2020
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	-	-
Outnyttjad kredit	50 000	50 000

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

	2021	2020
Personalens källskatt	262	213
Mervärdesskatt	5	389
Deponerade hyror	-	1 507
Övrigt	198	250
Totalt	465	2 359

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021	2020
Upplupen semesterskuld	1 620	1 531
Sociala avgifter	781	740
Upplupna räntor	1 028	982
Övrigt	7 185	10 129
Totalt	10 614	13 382

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021	2020
STÄLLDA SÄKERHETER		
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 105 755	1 996 153
Varav utnyttjade i eget förvar	-176 100	-8 873
Utnyttjade ställda säkerheter	1 929 655	1 987 280
För Ansvarförbindelser och garantier		
Spärrade bankmedel	-	8 000
Ställda säkerheter	-	8 000
Totalt ställda säkerheter	1 929 655	1 995 280
	2021	2020
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Borgensåtagande för nyproduktion	8 000	-
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	239	-
Totalt	8 239	-

NOT 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT

Inga händelser finns att rapportera.

BOKSLUTSKOMMENTARER

Malmö den 2 mars 2022

Kent Andersson (ordförande)

Cecilia Bothén (vice ordförande)

Björn Andersson

Hasse Hajar

Helcio Apgaua

Christina Jahn

Niclas Ellberg

Tommy Lind (arbetstagarrepresentant)

Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 mars 2022

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 2021.

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 2021 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2021 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.

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 2 mars 2022
KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Uppdragen föreningsgranskare har är att övergripande granska medlemmens rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning.

Föreningsgranskarna har för sitt uppdrag haft 9 antal protokollförda möten. Kontakt har tagits med föreningens revisorer, valberedning och styrelsens ordförande, styrelsen enskilt samt därutöver haft möten/intervjuer med vd och ledning för att samla information.

Föreningsgranskarna har vid sin granskning funnit att styrelsen redogör för verksamheten utifrån samtliga principer i HSBs kod för föreningsstyrning, vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten i årsredovisningen. Föreningsgranskarnas uppfattning är att föreningsstyrningsrapporten uppfyller syftet med öppenhet gentemot medlemmarna.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av publicering av information på föreningens webbplats inför stämman samt gått igenom alla styrelseprotokoll, haft enskilda möten, samtal och intervjuer med styrelse, vd, ledning samt föreningens revisorer där inget avvikande eller anmärkningar har uppkommit. Det finns inte anledning att ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

Föreningsgranskningsrapporten har tillställts ordförande i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman.

Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrnings intentioner, med hänvisning därtill lämnar undertecknade denna granskningsrapport utan anmärkning.

Malmö den 2 mars 2022

Björn Klefbohm
Föreningsgranskare

Bengt-Åke Hägg
Föreningsgranskare

Rikard Andersson
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