



ÅRSREDOVISNING 2019

STIFTELSEN HSBs GARANTIFOND



HSB – där möjligheterna bor

VD HAR ORDET

Det är roligt och positivt att SHG öppnar igen! Fonden öppnade för nya garantier från 1 januari 2020 för projekt där beslut om säljstart fattats efter 1 januari 2020.

Möjligheten att öppna fonden beror på god försäljning och att flera projekt färdigställdes under året, vilket gör det betydligt lättare att sälja bostäder. Inledningen på 2019 var mycket osäker och försäljningen gick trögt men från våren och framåt blev det en mer välfungerande marknad. Detta har fortsatt in i 2020 men efter pandemiutbrottet kan ingen med trovärdighet göra tillförlitliga prognoser.

2019 blev andra året fonden pausade utfärdandet av nya garantier men hantering av lån var desto mer intensiv. Den utlåning vi hade förra årsskiftet, d v s 2018/19 har under året amorterats till största delen. Den utlåning vi hade per december 2019 har i allt väsentligt lånats ut under hösten 2019. Amorteringstakten har varit hög i början av 2020 men vad som händer under resten av 2020 är ännu ett oskrivet kapitel. Vi har under 2019 fortsatt våra analyser över vår exponering och i samband med detta gjort en analys av vår utveckling de senaste 10 åren. Vad gäller utlåning och amortering kan vi konstatera att våra lån amorteras på ca 12 månader i snitt och att vi med bred marginal kunnat ställa ut fler garantier.

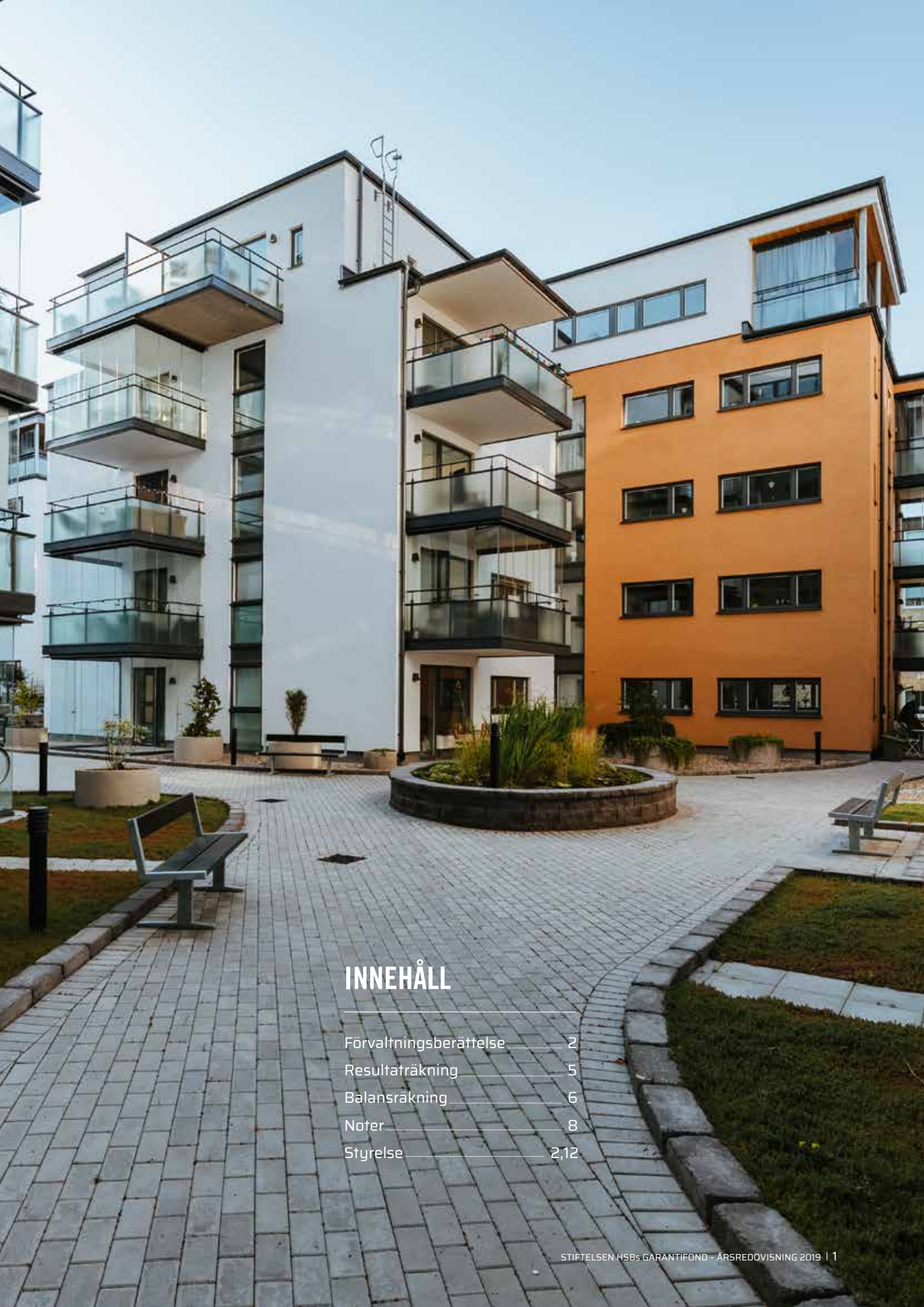
Avkastningen uppgick till ca 2,9% (1,6%) vilket jämfört med målet om en avkastning på 3 mån stibor +2%, d v s 1,97%, är en god avkastning utifrån vår placeringspolicy. Givet stora värdeförändringar i obligationer efter coronautbrottet återstår att se vad totalavkastningen blir när 2020 ska summeras. Vi har en relativt stabil löpande avkastning från vår portfölj och begränsade behov av att sälja innehav under 2020 vad vi vet idag. Vi har under året lagt tid på att följa utvecklingen vad gäller hållbara placeringar. EU's gröna taxonomi kommer innebära förändringar och vi är väl förberedda för detta. Drygt 25% av våra placeringar är i uttalat hållbara placeringar med särskild etikettering och drygt hälften är i bolag med uttalat höga ambitioner vad gäller att ligga i framkant ur hållbarhetsaspekter i bred bemärkelse. Självklart finns inga innehav i det som länge valts bort av de flesta – det gjorde vi för länge sedan. Idag väljer vi aktivt det bästa av tillgängliga hållbara placeringar och bolag.

Försäljningsgraden i nyproduktionen har ökat för vår portfölj och uppgår per sista december 2019 till 71 %. Vi går in i 2020 med stor och god kapacitet för nya garantier. Tack vare fortsatt god amorteringstakt på våra lån har vi i början av 2020 med bred marginal egen likviditet för alla utestående åtaganden. Vår starka balansräkning gör att vi har stor ledig kapacitet för nya åtaganden.

Ulf Nolén

vd Stiftelsen HSBs Garantifond,
april 2019





INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Styrelse	2,12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2019

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSB:s Garantifond (802400-0716) med säte i Stockholm avger härmed redovisning för verksamheten under 2019.

Stiftelsens ändamål är att lämna lån, bidrag eller annat stöd till HSBs bostadsrättsföreningar som genom bortfall av avgifter har behov av ekonomiskt stöd. Med HSBs bostadsrättsförening avses förening som är medlem i HSB-förening och för vilken premie erlagts till Stiftelsen. Lån har lämnats under året men inget bidrag eller annat stöd. Stiftelsen har uppfyllt sitt ändamål.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsens ordinarie ledamöter under året:

Lars Göran Andersson	HSB Göteborg
Christer Berglund	HSB Södra Norrland, ordf.
Annette Björkman	HSB Värmland
Michael Carlsson	HSB Malmö
Björn Dahlberg	HSB Norr
Catherina Fored	HSB Norra Stor-Stockholm
Ann Irebo	HSB Skåne
Roger Sjögren	HSB Östra
Anders Svensson	HSB Stockholm
Ulf Tapper	HSB Södertörn, vice ordf.

Under året har styrelsen haft 6 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöter erhåller arvode med 0,5 inkomstbasbelopp i fast arvode.

Stiftelsens angelägenheter har skötts av verkställande direktören Ulf Nolén, med administrativt stöd från HSB ProjektPartner AB, i enlighet med avtal tecknat i januari 2017.

Stiftelsens revisor är PricewaterhouseCoopers AB som till huvudansvarig revisor utsett auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Stiftelsen lämnar sedan 2002 en särskild SHG-garanti till HSB-föreningar/HSBs Produktionsbolag och HSBs bostadsrättsföreningar. Garantins innebörd och generella omfattning regleras i Avtal om samverkan avseende SHG-Garanti, som träffats med 18 HSB-föreningar, HSB ProjektPartner samt med 17 produktionsbolag ägda av HSB-föreningar tillsammans med HSB ProjektPartner.

SHG-garantin innebär i stort följande. För en premie motsvarande 1% av produktionskostnaden förbinder sig SHG att finansiera en del av kostnaden för HSB-föreningens/produktionsbolagets förvärv av lägenheter som inte kunnat säljas vid färdigställandet. Finansieringen sker genom ett räntefritt lån. SHGs åtagande börjar när lägenheter förvärvats för insatser motsvarande en självrisk på 5% av produktionskostnaden och slutar när lägenheter förvärvats motsvarande 35% av produktionskostnaden. I skiktet däremellan omfattar SHG-garantin 2/3, alltså maximalt 20% av produktionskostnaden. Vid försäljning av förvärvad lägenhet i andra hand till ett marknadspris som understiger vad HSB-föreningen betalat kan, efter SHGs godkännande, del av lånet i exceptionella fall efterges.

Stiftelsen tillämpar principen att utställda åtaganden att lämna lån ska vara täckta krona för krona med egen likviditet och med kreditmöjlighet enligt bindande lånelöfte. För 2019 uppgick kreditramen till 650 Mkr. För åren 2020-2021 uppgår kreditramen till 800 mkr efter en höjning av ramen i slutet på detta räkenskapsår.

Den 21 december 2017 beslutade styrelsen att tills vidare inte längre utfärda nya garantier. Orsaken till beslutet var att SHG inte längre hade kapacitet att fullgöra ytterligare åtaganden med 100% egen likviditet. Beslutet från 2017 har legat fast under hela räkenskapsåret men från och med 1 januari 2020 är SHG öppet igen för nya garantier för projekt där beslut om säljstart fattas efter 1 januari 2020.



KOMMENTARER TILL RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 74,8 (71,3) mkr. Resultatförändringen består av något högre premier men framför allt ett högre finansnetto, en ökning med 6,5 (-1,4) mkr exklusive engångsposten 2018 om 3,8 mkr.

De likvida medlen minskade med 193 (189) mkr till 574 mkr (767) mkr. Orsaken till minskningen beror på en ökad utlåning för finansiering av förvärv av osålda bostadsrättslägenheter. Vid året slut uppgick utlåningen till 387,6 (193,6) mkr. Lån för förvärv av 227 (68) bostadsrättslägenheter har lämnats med totalt 494 mkr under året. I allt väsentligt avser lånen Stockholmsregionen. Reversfordringarna från årsskiftet 2018/19 har i princip i sin helhet amorterats under 2019. Totalt har vi erhållit amorteringar uppgående till 300 mkr under 2019.

Under 2019 har värdepapper motsvarande cirka 1,0 (1,1) mdkr omsatts i köp och försäljningar.

Avkastningen på förvaltad kapital har under året uppgått till 2,88% (1,58%). Avkastningen definieras som ränteintäkter netto + värdeförändring/ total genomsnittlig likviditet.

Då stiftelsen i huvudsak placerar i värdepapper som är beroende av 3 mån STIBOR-räntan är avkastningen beroende av utvecklingen av den räntan. STIBOR-räntan har i genomsnitt uppgått till -0,03% (-0,39%). STIBOR-förändringen har haft en positiv effekt på avkastningen. Med bas i den antagna Placeringspolicyn har styrelsen fastställt avkastningsmålet vilket uppgår till 3 Mån Stibor + 2,00%, dvs 1,97% (1,61%) för räkenskapsåret. Utfallet överstiger därmed avkastningsmålet.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt not 10.



Belopp nedan i tkr om inget annat anges.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	805 291	805 306
Årets resultat		44 024	44 024
Utgående balans	15	849 315	849 330

FÖRÄNDRINGAR I SHG:S GARANTISTOCK UNDER 2019

	Antal		Teoretiskt garanti- åtagande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Utestående åtagande mht sålda lgh, Mkr*)
	Garantier	Lgh			
2018-12-31	33	2 603	2 360	192	1 274
Förfallna	-14	-954	-771	0	-722
Tillkomna	0	0		194	0
2019-12-31	19	1 650	1 589	386	552

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2019 i sin helhet täckta med egen likviditet. Vid utgången av 2019 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för 71 % (69) av de garanterade lägenheterna.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Stiftelsens resultat och ställning under de senaste fem åren framgår nedan.

År	2019	2018	2017	2016	2015
Res efter fin poster	74 792	71 269	79 510	58 450	50 384
Årets resultat	44 024	46 406	46 783	34 266	39 284
Balansomslutning	964 127	963 285	961 767	884 970	814 217
Reversfordringar	387 574	193 576	140	557	606
Likvida medel *)	574 054	766 942	955 840	877 065	796 226
Eget kapital **)	906 366	847 644	791 774	729 782	684 205
Soliditet ***)	94 %	88 %	82 %	82 %	84 %
Avkastning ****)	2,88 %	1,58 %	2,11 %	2,13 %	1,74 %
3 MÅN Stibor *****)	-0,03	-0,39	-0,50	-0,49	-0,19

*) Likvida medel definieras som banktillgodohavande och kortfristiga placeringar.

***) Eget kapital beräknat som summa eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver

****) Eget kapital +78,6% av obeskattade reserver/Balansomslutningen

*****) Finansiella intäkter + värdering/Totals genomsnittlig likviditet

*****) Genomsnitt under året

Resultatprognosen för 2020 indikerar ett lägre resultat jämfört med 2019 p g a en lägre volym färdigställda och inflyttade bostadsrättsföreningar, inte minst på grund av att garantier inte lämnats under de senaste två åren.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI TILL 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2019	2018
INTÄKTER			
Premier	2	59 308	57 447
Övriga intäkter			-
KOSTNADER			
Administrationskostnader	3,4,5	-3 693	-2 628
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		55 615	54 819
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		17 188	14 751
Realisationsresultat värdepapper			-
Värdereglering värdepapper		4 265	157
Värdereglering reversfordringar		-	3 800
Räntekostnader		-2 276	-2 258
		19 177	16 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		74 792	71 269
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	6	-18 700	-11 719
Skatt på årets resultat		-12 068	-13 144
ÅRETS RESULTAT		44 024	46 406

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Reversfordringar	7	387 574	193 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		387 574	193 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		-	17
Övriga fordringar		934	955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 565	1 805
Kortfristiga placeringar	8	531 375	760 863
Kassa och bank		42 679	6 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		576 553	769 719
SUMMA TILLGÅNGAR		964 127	963 295
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		15	15
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		805 291	758 885
Årets resultat		44 024	46 406
SUMMA EGET KAPITAL		849 330	805 306
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	6	72 565	53 865
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		72 565	53 865
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		131	163
Skatteskuld		1 594	2 970
Förskottsbetalade premier	2	40 113	100 540
Övriga skulder		98	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296	416
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		42 232	104 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		964 127	963 295



BOKSLUTSKOMMENTARER

Alla belopp i tkr där ej annat anges.

1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde såvida annat inte anges nedan.

Stiftelsen klassificeras som ett mindre företag.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Premieintäkter redovisas när det garanterade objektet är färdigställt, dvs när inflyttning skett.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnader är sådana kostnader som behövs för att administrera stiftelsen. Administrationen utgör en kvalitetsgaranti för ändamålet.

FINANSIELLA POSTER

Vid försäljning av räntepapper redovisas resultateffekten som räntor. Vid försäljning av aktie-relaterade produkter redovisas resultatet som realisationsresultat. Värderereglering värdepapper avser resultat-effekt av värdering kortfristiga placeringar, se Finansiella instrument.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapital 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när stiftelsen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och stiftelsen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Reversfordringar upptas till det belopp som efter en individuell bedömning beräknas inflyta. Kundfordringar upptas till det belopp som efter en individuell bedömning beräknas inflyta. Kortfristiga placeringar värderas post för post till det lägsta av anskaffnings- eller marknadsvärde (nettpförsäljningsvärde).

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

OBESKATTADE RESERVER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

AVSÄTTNINGAR

Med avsättningar avses förpliktelser på balansdagen som är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias. Avsättningar värderas till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att behöva erläggas.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser är möjliga åtaganden som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera framtida händelser, som inte helt ligger inom stiftelsens kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelse redovisas också åtaganden som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att storleken på åtagandet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

2 INTÄKTER - PREMIER

År	2019	2018
Premier fakturerade under året	0	226
därav som balanseras	0	-105
Tidigare betalade premier som återbetalats	-1 119	-162
Tidigare balanserade premier som resultatförts	60 427	57 488
SUMMA	59 308	57 447

Den beräknade förfallostrukturen för förskottsbetalade premier vid årsskiftet framgår av nedanstående tabell.

År	Belopp
2020	40 113
2021	0
SUMMA	40 113

3 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Stiftelsen har en anställd VD som under året arbetat 60 % av normalarbetstid. Tidigare VD arbetade under januari 2019 som anställd.

4 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

År	2019	2018
Styrelsearvoden	281	128
Löner o ers - vd	1 015	965
Löner o ers - anst	137	0
Sociala avgifter	516	415
SUMMA	1 949	1 508

Pensionsavsättningar för vd har gjorts med 20% av fast lön genom premieinbetalningar.

5 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

År	2019	2018
Löner och lönebikostnader	1 853	1 542
Konsulter, bokföring, revision	1 359	663
Övriga kostnader	481	423
SUMMA	3 693	2 628

6 PERIODISERINGSFONDER

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2016	2017	14 500
2017	2018	19 500
2018	2019	19 865
2019	2020	18 700
SUMMA		72 565

7 REVERSFORDRINGAR

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	193 576	3 940
Årets amortering	-300 245	-2 350
Årets utlåning	494 243	191 986
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	387 574	193 576
Ingående nedskrivning	0	-3 800
Årets värde reglering	0	3 800
UTGÅENDE NEDSKRIVNING	0	0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	387 574	193 576

Reversfordringar avser lån lämnade till HSBs produktionsbolag för finansiering av förvärv av osålda bostadsrättslägenheter. En mindre del, 1 540 (1 590) avser lån till bostadsrättsförening.

8 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2019	2018
Bokfört värde	531 375	760 863
Nominellt värde	530 500	763 800
Marknadsvärde	536 959	762 515

Placeringar görs uteslutande i företagsobligationer.

I allt väsentligt har placeringarna rörlig räntemarginal relaterad till 3 månaders STIBOR.

Obligationernas förfallostruktur följer av nedanstående tabell.

År	Nominellt Belopp	%
2020	60 000	11
2021	33 000	6
2022	142 000	27
2023	133 250	25
2024	127 250	24
2025	35 000	7
SUMMA	530 500	100

9 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2019	2018
Maximalt teoretiskt åtagande För SHG-garantier	1 588 500	2 359 800

Åtagandet innebär en garanti att lämna lån för delfinansiering av köp av osålda lägenheter i samband med färdigställandet av garanterade bostadsrättsobjekt. En närmare beskrivning finns i Förvaltningsberättelsen under rubrikerna Verksamheten under året på sidan 2 samt Förändringar i SHG:s garantistock under 2019 på sidan 3.

10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Fonden öppnade för nya garantier på oförändrade villkor den 1 januari 2020. Garantier kan lämnas för projekt där beslut om säljstart fattats efter 1 januari 2020. Stiftelsens kreditram utökades med 150 mkr till 800 mkr från 1 januari 2020.

Världen har drabbats av en pandemi i början av år 2020 (Covid-19). Detta kommer sannolikt ha omfattande inverkan på ekonomi, människor och samhälle. SHG har per mars 2020 en egen likviditet (exklusive kreditram) som med god marginal överstiger våra eventuella åtaganden samt en hög soliditet. De mer långsiktiga ekonomiska effekterna av pandemin för SHG kan ingen bedöma idag.

Efter balansdagen, och som en följd av försämrad likviditet i världsekonomin, har marknadsvärdet på obligationsportföljen sjunkit med cirka 35 mkr fram till 31 mars. Ingen del av denna förändring är realiserad vid årsredovisningens avgivande.



Brf Hamnen, Uppsala

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Härmed försäkras, såvitt vi känner till, att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av stiftelsen som skapats av årsredovisningen.

Stockholm 2020-04-21

Lars Göran Andersson

Christer Berglund
Ordförande

Annette Björkman

Michael Carlsson

Catherina Fored

Ann Irebo

Roger Sjögren

Ulf Tapper
Vice ordförande

Anders Svensson
Av HSB Riksförbund
utsedd ledamot

Ulf Nolén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 maj 2020
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



Text: Ulf Nolén | Grafisk form: Ingång Reklambyrå AB

HSBs TRYGGHETSGARANTI - TRYGGHET FÖR DIN NYA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSBs trygghetsgaranti innebär att HSB bl. a. garanterar att din bostadsrättsförening inte lider ekonomisk skada på grund av uteblivna insatser eller årsavgifter. Det är bra för dig som köper en bostad och engagerar dig i en bostadsrättsförening, men det är också en säkerhet för hela din förening om det skulle uppstå kostnader för exempelvis osålda lägenheter.

Som köpare av en nyproducerad HSB bostadsrätt får du tillgång till HSBs Trygghetsgaranti som innebär att:

- HSB köper de lägenheter i bostadsrättsföreningen som är osålda efter inflyttning i det nybyggda huset.
- HSB köper in återlämnade lägenheter från bostadsrättsföreningen.
- HSB täcker kostnader för osålda bostäder under sju år efter inflyttningen i bostadsrättsföreningens hus.

Brf Eldaren, Växjö



HSB – där möjligheterna bor