

ÅRSREDOVISNING 2017

STIFTELSEN HSBs GARANTIFOND



HSB – där möjligheterna bor

VD ORD

2017 blev ett händelserikt år för Stiftelsen HSBs Garantifond (SHG). SHG har idag den största tillgängliga likviditeten i stiftelsens historia, likviditeten ökade med 79 Mkr till 956 Mkr. SHG-garantin omfattar rekordhög 3 853 bostadsrättslägenheter i den pågående produktionen. Rekordresultat blev det också, + 79,5 Mkr efter finansiella poster. Avkastningen på förvaltad kapital uppgår till 2,11 % vilket måste betraktas som ett bra resultat mot bakgrund av den negativa räntemiljö vi verkar inom och att vi dessutom enligt Placeringspolicyn ska göra våra investeringar i mycket likvida värdepapper med låg risk.

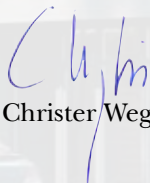
Under året föll försäljningsgraden för bostadsrätter i produktion från 85 till 76 %. Försäljningsgraden är en viktig faktor för fondens möjligheter att utfärda nya garantier. Ytterligare en faktor som påverkar oss är ökande produktionskostnader. Sammantaget medförde ovanstående att styrelsen i december fattade beslutet att SHG gör en paus i att utfärda nya garantier. Beslutet gäller t o m 180630. Vi utreder nu en garantimodell som ska öka hållbarheten över tid, även med kraftiga produktionsökningar. Målet för styrelsen är att under våren fatta beslut i frågan.

Det kan te sig lite konstigt att samtidigt som vi är mer kapitaliserad än någonsin så kan vi inte längre utfärda nya garantier. Det har två grundförklaringar. För det första har vi en grundprincip, att vid varje läge kunna leva upp till alla åtaganden krona-för-krona, d v s vi gör varje dag antagandet att i morgon uppstår maximal skada och vi behöver infria alla garantier. För det andra så är den ersättning vi tar ut, 1 % av produktionskostnaden, låg i förhållande till den risk/åtagande vi ikläder oss, som är 20 % av produktionskostnaden. I varje fall är den låg utifrån den riskmodell vi använder oss av om att garantera varje åtagande, krona-för-krona.

Avslutningsvis så tror jag att vi nu övergår i en mer normal försäljningstakt och att den prisnedgång som skett den senaste tiden är temporär och innebär en anpassning från en överhettad marknad till en normal situation. Därmed bör även priser för mark och byggproduktion minska framöver.

Under den tid fonden "vilar" överförs hela risken på byggande föreningar/bolag men det är min förhoppning att vi snart ska kunna öppna fonden för nya garantier igen.

HSB tar ansvar för nyproducerade bostadsrättsföreningar och Garantifondens verksamhet är en del av HSBs helhetskoncept.


Christer Weglin

INNEHÅLL

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2017

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSB:s Garantifond org nr 802400-0716, med säte i Stockholm avger härmed redovisning för verksamheten under 2017. 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. Inga lån, bidrag eller annat stöd har lämnats under året. Stiftelsen har uppfyllt sitt ändamål.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsens ordinarie ledamöter under året:

Lars Göran Andersson	HSB Göteborg
Håkan Berg	HSB Norra Stor-Sthlm, ordf.
Christer Berglund	HSB Södra Norrland, vice ordf.
Annette Björkman	HSB Värmland
Michael Carlsson	HSB Malmö
Björn Dahlberg	HSB Norr
Maria Engholm	HSB Dalarna
Anders Svensson	HSB Stockholm
Ulf Tapper	HSB Södertörn

Under året har styrelsen haft 6 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöter erhåller arvode med 4 % av inkomstbasbeloppet per bevisat sammanträde.

Stiftelsens angelägenheter har skötts av verkställande direktören Christer Weglin, 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 20 HSB-föreningar, HSB ProjektPartner samt med 18 produktionsbolag ägda av HSB-föreningar tillsammans med HSB ProjektPartner.

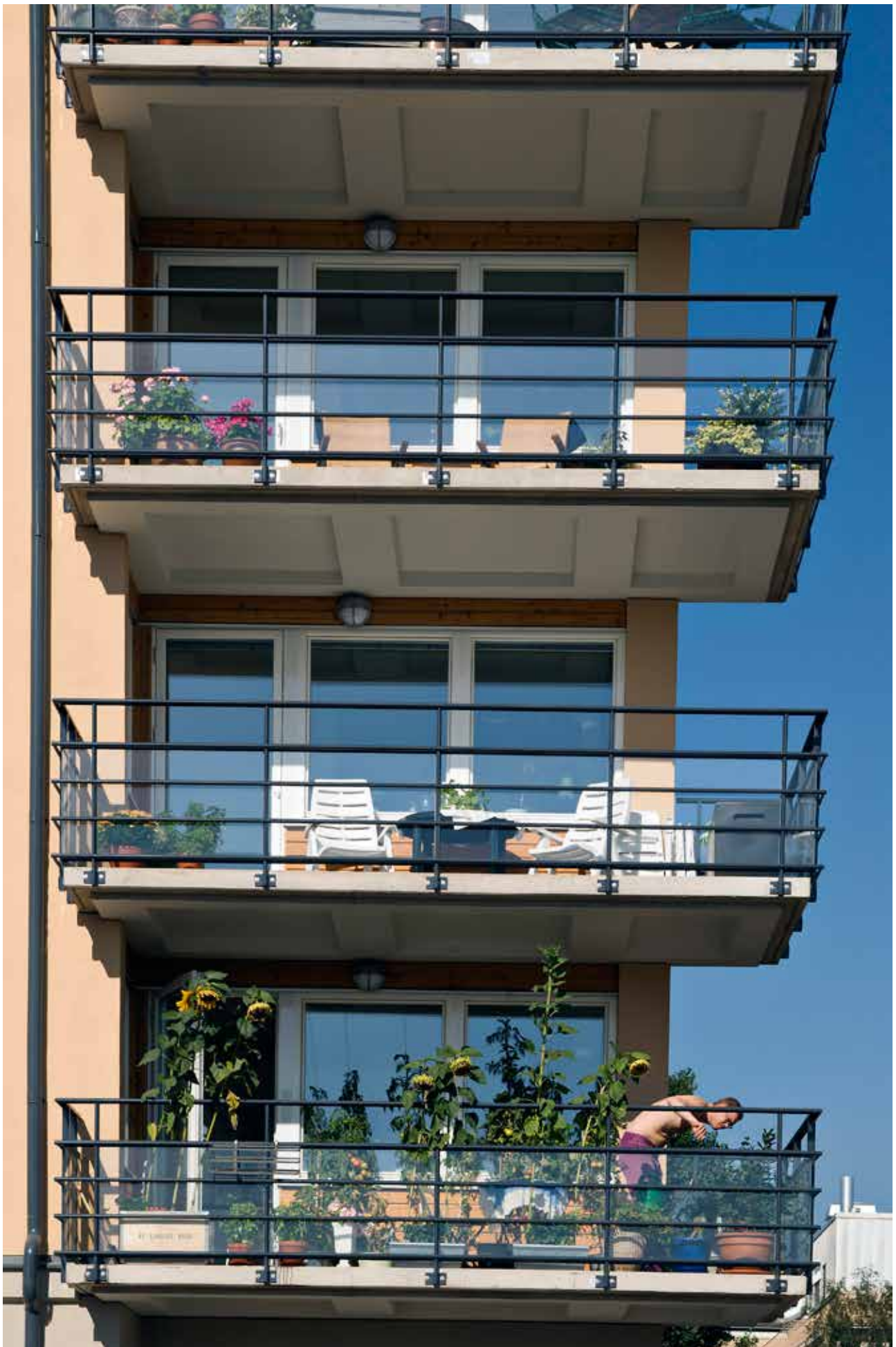
SHG-garantin innebär i stort följande. För en premie motsvarande 1 % av produktionskostnaden förbinder

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 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 åren 2017-2019 gällde en kreditram på 500 Mkr.

Under december beviljade Swedbanks kreditkommitté en ny och ändrad kreditram omfattande 650 Mkr till och med 2021-12-31.

Den 21 december beslutade styrelsen att inte längre utfärda nya garantier under perioden 22 december 2017-30 juni 2018. Orsaken till beslutet var att SHG inte längre hade kapacitet att fullgöra ytterligare åtaganden. Bakgrunden till beslutet är ökade åtaganden samtidigt som försäljningstakten minskat vilket innebär att om nya garantier utfärdats hade krona-för-krona principen inte kunnat upprätthållas, dvs att SHG vid varje tidpunkt ska kunna infria sina åtaganden krona för krona.



KOMMENTARER TILL RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 79,5 (58,1) Mkr. Resultatökningen består av ett ökat rörelseresultat med 18,2 (7,8) Mkr och ett ökat finansnetto med 3,6 (0,3) Mkr. Inom finansnettot har stiftelsen på grund av positiv värdeförändring återfört tidigare gjorda nedskrivningar av värdepapper med 2,5 (5,7) Mkr. Gjorda realisationsvinster uppgår till 6,0 (2,9) Mkr och erhållna räntor netto uppgår till 10,9 (7,2) Mkr. De likvida medlen ökade med 79 (81) Mkr till 956 (877) Mkr.

Under året har värdepapper motsvarande 822 (652) Mkr omsatts i köp- och försäljningar, värdepapper för 408 (354) Mkr har anskaffats och värdepapper motsvarande 414 (298) Mkr har avyttrats via försäljning eller inlösen.

Mot bakgrund av osäkerheter på bostadsmarknaden har samtliga aktierelaterade produkter avyttrats under sista kvartalet. Resultateffekten blev marginellt positiv.

Avkastningen på förvalt kapital har under året uppgått till 2,11 (2,13) %. Avkastningen definieras

som finansiella intäkter och 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. Räntan har i genomsnitt uppgått till - 0,50 % (- 0,49 %). Genom omplaceringar har den faktiskt erhållna räntan kunnat öka från 0,92 % till 1,28 %. Nivån på den erhållna räntan innebär att stiftelsen, för att uppnå avkastningsmålet nedan, är beroende av ett positivt netto av realisationsresultat och värdeförändring på placeringsportföljen.

Med bas i den antagna Placeringspolicyn har styrelsen fastställt avkastningsmålet vilket uppgår till 3 Mån Stibor + 2,00 %, dvs 1,50 % för räkenskapsåret. Målet har överträffats med 0,61 procentenheter vilket motsvarar 5,6 Mkr.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

I budgeten för 2018 prognosticeras ett resultat efter finansiella poster på + 63 mkr.

Belopp nedan i tkr om inget annat anges.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	712 102	712 117
Årets resultat		46 783	46 783
Utgående balans	15	758 885	758 900

FÖRÄNDRINGAR I SHG:S GARANTISTOCK UNDER 2017

	Antal		Maximalt garanti-åtagande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Återstående åtagande mht sålda lgh, Mkr*)
	Garantier	Lgh			
2016-12-31	50	3 790	2 960	0	818
Förfallna	-25	-1 685	-1 268	0	740
Tillkomna	25	1 748	1 474	0	
2017-12-31	50	3 853	3 166	0	1 558

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2017 täckta med egen likviditet och kreditfacilitet.

Vid utgången av 2017 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för 76 % (85) av de garanterade lägenheterna.

RESULTAT OCH STÄLLNING

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

År	2017	2016	2015	2014	2013
Res före bds och skatt	79 510	58 450	50 384	36 423	34 868
Årets resultat	46 783	34 266	39 284	28 376	30 652
Balansomslutning	961 768	884 970	814 217	731 080	679 306
Likvida medel *)	955 840	877 065	796 226	698 395	565 432
Eget kapital **)	791 774	729 782	684 205	644 922	616 546
Reversfordringar	140	557	606	25 133	104 837
Soliditet ***)	82 %	82 %	84 %	88 %	91 %
Avkastning ****)	2,11 %	2,13 %	1,74 %	2,03 %	2,33 %
3 Mån Stibor *****)	-0,50	-0,49	-0,19	0,66	1,19

- *) Likvida medel definieras som banktillgodohavande och kortfristiga placeringar
 **) Eget kapital är summa eget kapital + 78% av obeskattade reserver
 ***) Eget kapital+78% av obeskattade reserver/Balansomslutningen
 ****) Finansiella intäkter + värdering/Total genomsnittlig likviditet
 *****) Genomsnitt under året

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI TILL 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2017	2016
INTÄKTER			
Premier	2	63 268	46 081
Övriga intäkter		1 011	26
KOSTNADER			
Administrationskostnader	3,4,5	-2 491	-2 537
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		61 788	43 570
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		10 931	7 168
Realisationsresultat värdepapper		5 980	2 856
Värdering värdepapper		2 488	5 745
Räntekostnader		-1 677	-889
		17 722	14 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		79 510	58 450
BOKSLUTSDISPOSITIONER	6	-19 500	-14 500
RESULTAT FÖRE SKATT		60 010	43 950
Skatt på årets resultat		-13 227	-9 684
ÅRETS RESULTAT		46 783	34 266

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Reversfordringar	7	140	557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140	557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		3 416	5 196
Övriga fordringar		4	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 368	1 284
Kortfristiga placeringar	8	843 762	854 952
Kassa och bank		112 077	22 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		961 627	884 413
SUMMA TILLGÅNGAR		961 767	884 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		15	15
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		712 102	677 837
Årets resultat		46 783	34 266
SUMMA EGET KAPITAL		758 900	712 118
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	6	42 146	22 646
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		42 146	22 646
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		26	8
Skatteskuld		2 082	2 326
Förskottsbetalade premier	2	158 317	147 590
Övriga skulder		36	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260	235
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		160 721	150 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		961 767	884 970



BOKSLUTSKOMMENTARER

Alla belopp i tkr där ej annat anges.

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd **förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3)**. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Övergången har inte inneburit effekter på jämförelsetalen.

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.

Obeskattade reserver

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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.

Finansiella poster

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 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 (nettoförsäljningsvärde).

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	2017	2016
Premier fakturerade under året	73 995	70 226
därav som balanseras	- 73 934	- 70 196
Tidigare balanserade premier som resultatförts	63 207	46 051
Summa	63 268	46 081

Förfallostrukturen för förskottsbetalade premier vid årsskiftet följer av nedanstående tabell.

År	Belopp
2018	62 270
2019	43 972
2020	52 075
Summa	158 317

3 Medeltal anställda

Stiftelsen har en anställd VD som under året arbetat 60 % av normalarbetstid.

4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

År	2017	2016
Styrelsearvoden	112	93
Löner o ers – vd	939	904
Löner o ers – anst	0	351
Sociala avgifter	351	396
Summa	1 402	1 744

Inga pensionsavsättningar för styrelse eller vd har gjorts.

5 Administrationskostnader

År	2017	2016
Löner och lönebikostnader	1 417	1 586
Konsulter, bokföring, revision	547	586
Övriga kostnader	527	365
Summa	2 491	2 537

6 Periodiseringsfonder

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2012	2013	8 146
2016	2017	14 500
2017	2018	19 500
Summa		42 146

7 Reversfordringar

	2017	2016
Ingående balans	557	606
Nyutlåning	0	0
Amortering	- 417	-50
Utgående balans	140	557

Avser reversfordringar för lån lämnade till bostadsrättsföreningar.

8 Kortfristiga placeringar

	2017	2016
Bokfört värde	843 762	854 952
Nominellt värde	841 200	850 700
Marknadsvärde	850 849	862 137

Placeringar görs i företagsobligationer samt i kapitalgaranterade strukturerade produkter som är kopplade till aktiemarknaden men som också består av en obligationsdel.

Per bokslutsdag fanns placeringar i företagsobligationer med rörlig eller fast ränta.

Obligationernas förfallostruktur följer av nedanstående tabell.

År	Nominellt Belopp	%
2018	121 000	14
2019	127 000	15
2020	224 000	27
2021	174 000	21
2022	146 000	17
2023	8 000	1
2024	20 000	2
2025	21 000	3
Summa	841 200	100

9 Eventualförpliktelser

	2017	2016
Maximalt åtagande För SHG-garantier	3 166 000	2 960 000

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 2017 på sidan 4.

10 Väsentliga händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har stiftelsen träffat avtal med Swedbank om en ny kreditram omfattande 650 Mkr för åren 2018-2021.



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 den 12 april 2018

Lars Göran Andersson

Håkan Berg
Ordförande

Christer Berglund
Vice ordförande

Annette Björkman

Michael Carlsson

Björn Dahlberg

Maria Engholm

Ulf Tapper

Anders Svensson
Av HSB Riksförbund
utsedd ledamot

Christer Weglin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



Text: Christer Weglin | Grafisk form: Ingång Reklambyrå AB | Tryck: Brand Factory



HSB – där möjligheterna bor

Stiftelsen HSBs Garantifond | Box 8310 | 104 20 Stockholm | 010-442 10 00 | www.hsb.se