



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB SUNDSFASTIGHETER AB



HSB – där möjligheterna bor

OMSLAG: Visningslägenhet HSB Sportsbyn, Hyllie
FOTO: Bodil Davidsson
FORMGIVNING: PCG Malmö
TRYCK: ÅkessonBerg, Emmaboda, 2016

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Organisationsnummer 556060-9835.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

HSB Sundsfastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (746000-4836, säte i Malmö), startade sin verksamhet den 1 januari 1998 genom en överföring av HSB Malmös hyresfastighetsbestånd till bolaget. Bolaget verkar inom Malmöregionen. Inriktning och strategi är en koncentration mot bostadsfastigheter i A- och B-lägen.

RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Hysesintäkterna uppgick till 199,1 (200,6) MSEK. Vakansgraden uppgick till 2,4 (2,4) procent, då projektfastigheten Peterstorps planerade vakanser är exkluderade. Driftsnettot för perioden uppgick till 128,7 (125,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 103,7 (7,8) MSEK. Där i ingår utdelning från dotterbolaget Sundsfastigheter Holding AB om 75,3 (0,0) MSEK.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRVÄRV

Under året har fyra fastigheter i centrala Trelleborg förvärvats, Kvadraten 66, Haren 29, Delfinen 38 och Harven 14 och 15 med sammanlagt 85 lägenheter. Den 2 september förvärvades genom bolaget Skånekompaniet Bocken AB fastigheterna Bocken 3 med 34 lägenheter och Bocken 6, mark med bygggrätt, även dessa belägna i centrala Trelleborg. Den 13 oktober förvärvades genom bolaget Svedala Hyresfastigheter AB fastigheterna Svedala 4:3 och 64:10 med 24 lägenheter och 3 mindre lokaler. Sammanlagt har 143 lägenheter förvärvats under året.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 161 866 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 1 744 lägenheter samt 40 151 kvm lokaler.

FÄRDIGSTÄLLD BYGGNATION

Ingen nyproduktion har färdigställts under året.

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående ny-, till- eller ombyggnation omfattar, förutom Sportsbyn i Hyllie, projekt i redan befintligt hyresbestånd. Det omfattande restaureringsprojektet av fastigheten Peterstorp 3 är i sitt sluske och är klart under våren 2016

I Hyllie har produktionen av 128 nya hyreslägenheter fortskridit under året. Inflyttning i första etappen av Sportsbyn (Racketen 2) påbörjas i mars 2016.

Den 4 november byggstartades även HSB Grafiten, 32 hyreslägenheter, ett stenkast från Kalkbrottet på Limhamn. Planerad inflyttning i början av 2017.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

NAI Svefa, vars fastighetsvärderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna, har genomfört värderingar av bolagets fastigheter. Marknadsvärdet är värderingsinstitutets uppfattning om det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.

Värdebedömningarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bruksarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras av marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärden är beräknade med utgångspunkt i tioåriga kassaflödesanalyser.

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

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -412,9 (-301,0) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 810,0 (1 710,0) MSEK. Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 2,19 (2,66) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånestruktur framgår av Not 15.



HSB Sportsbyn i Hyllie, Malmö.

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 konтокredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar avräkningsmedel från moderbolaget.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 800 MSEK refinansierats mellan två banker med löptider om 1 och 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 räntebärande medför att bolaget exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka bolagets räntekostnad med 12,7 (11,5) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, 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 i moderbolagets gemensamma intressebolag med HSB Produktion AB.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter årsskiftet har en mindre fastighet, Fyndet 7 med totalt 19 lägenheter förvärvats. Fastigheten är belägen i centrala Malmö vid Folkets park och tillträdde den 2 februari.

FRAMTIDA UTVECKLING

Kontinuerlig utvärdering av olika fastigheter sker med syfte att göra förvärv och försäljningar.

Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på upphandling, översyn av befintliga avtal och satsningar på driftsuppföljning kommer att fortgå. Resultatet efter finansiella poster och exklusive jämförelsestörande poster bedöms för 2016 bli bättre än 2015 års resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	529 179 598
Årets resultat	84 108 167
Summa	613 287 765

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2015	2014
Hysesintäkter		199 054	200 591
Övriga intäkter		2 267	1 583
Nettoomsättning	2	201 321	202 174
FASTIGHETSKOSTNADER	1,2		
Drift- och underhållskostnader	4	-66 262	-69 873
Fastighetsskatt		-4 528	-4 507
Tomträttsavgäld		-1 838	-2 163
Summa fastighetskostnader		-72 628	-76 543
Driftnetto		128 693	125 631
Avskrivningar	4	-41 958	-42 154
Bruttoresultat		86 735	83 477
Centrala administrationskostnader	1,3,4	-10 461	-8 333
Resultat av fastighetsförsäljningar		-	-13 199
Rörelseresultat		76 274	61 945
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		75 300	-
Övriga finansiella intäkter	5	2 451	2 315
Övriga finansiella kostnader	6	-50 287	-56 501
Summa finansiella poster		27 464	-54 186
Resultat efter finansiella poster		103 738	7 759
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Lämnade koncernbidrag		-17 632	-14 807
Resultat före skatt		86 106	-7 048
Skatt	7	-1 998	516
Årets resultat		84 108	-6 532

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 481 770	2 420 393
Pågående ny-, till- och ombyggnation	9	332 921	139 162
Inventarier	10	5 632	6 980
Materiella anläggningstillgångar		2 820 323	2 566 535
Andelar i koncernföretag	11	16 000	100
Fordringar hos koncernföretag	12	83 000	52 000
Andra långfristiga fordringar		1 538	1 797
Finansiella anläggningstillgångar		100 538	53 897
Summa anläggningstillgångar		2 920 861	2 620 432
Fordringar hos koncernföretag		1 657	1 381
Kund-/hyresfordringar		1 653	1 533
Övriga fordringar		3 942	902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 159	4 266
Kortfristiga fordringar		12 411	8 082
Kassa och bank		10 257	12 667
Summa omsättningstillgångar		22 668	20 749
SUMMA TILLGÅNGAR		2 943 529	2 641 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		529 179	535 711
Årets resultat		84 108	-6 532
Fritt eget kapital		613 287	529 179
Summa eget kapital	14	613 472	529 364
Uppskjuten skatt		59 026	57 028
Avsättningar	7	59 026	57 028
Skulder till kreditinstitut	15,16	1 810 000	1 710 000
Långfristiga skulder		1 810 000	1 710 000
Förskott från hyresgäster		13 147	13 388
Leverantörsskulder		27 490	23 753
Skulder till koncernföretag		412 881	301 059
Skatteskulder		199	267
Övriga skulder	17	1 761	1 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 553	4 374
Kortfristiga skulder		461 031	344 789
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 943 529	2 641 181
Ställda säkerheter	19	1 808 385	1 708 253
Ansvarsförbindelser	20	5 255	1 167

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	103 738	7 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	43 324	55 168
Betald skatt	-68	73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 994	63 000
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 329	-1 508
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 144	-13 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 521	48 231
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-297 112	-240 076
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	85 065
Investeringar i finansiella tillgångar	-46 641	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	246
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-343 753	-154 765
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	211 822	97 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	211 822	97 196
Årets kassaflöde	-2 410	-9 338
Likvida medel vid årets början	12 667	22 005
Likvida medel vid årets slut	10 257	12 667
<i>Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys</i>		
	2015	2014
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	43 324	43 547
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	11 621
Totalt	43 324	55 168

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT

HSB Sundsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (org. nr. 746000-4836, säte i Malmö). Med stöd av ÅRL 7:2 gällande regler för upprättande av koncernredovisning för moderbolag som är dotterbolag, har inte någon koncernredovisning upprättats. Bolagets inköp och försäljning inom den koncern som bolaget tillhör framgår av not 2.

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

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

I centrala administrationskostnader ingår kostnader som inte direkt kan hänföras till fastigheterna, såsom kostnader för kameral förvaltning av fastigheter och bolag, kostnader för uthyrning och bolagsledning.

INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen.

FASTIGHETER

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planens avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar

Fastigheterna skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. 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 140–200 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 netto redovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalas eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida räntebetalningarna är att anse som mycket sannolika.

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

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.



Peterstorp på Ribersborg, Malmö.

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.

PENSIONSÅTAGANDE

I moderbolaget och koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionspremier.

Avgiftsbestämda planer

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad.

Förmånsbestämda planer

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). HSB har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1 innebärande att planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Detta innebär avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER

	2015			2014		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
Löner och ersättningar	–	8 010	8 010	–	8 381	8 381
Sociala kostnader	–	3 178	3 178	–	3 292	3 292
(varav pensionskostnader)	–	638	638	–	692	692

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2015		2014	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Sverige	20	62 %	22	66 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2015		2014	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	6	9	6
Ledande befattningshavare	1	–	1	–

SJUKFRÅNVARO

	2015	2014
Total sjukfrånvaro	1,9 %	5,4 %
varav långtidssjukskrivning	0,0 %	4,6 %
Sjukfrånvaro för män	2,0 %	5,4 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,8 %	5,5 %
Anställda 29 år eller yngre	3,1 %	13,8 %
Anställda 30–49 år	0,5 %	0,7 %
Anställda 50 år eller äldre	3,0 %	0,6 %

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2015	2014
Försäljning av tjänster	180	186
Hysesintäkter	17 707	17 214
Övriga köpta tjänster	–7 934	–7 499
Hyeskostnader	–684	–641

Not 3 Arvoden till revisorer

	2015	2014
REVISIONSUPPDRAG		
KPMG AB	173	202
Totalt	173	202
REVISIONSVERKSAMHET UTÖVER REVISIONSUPPDRAG		
KPMG AB	102	60
Totalt	102	60
ANDRA UPPDRAG		
KPMG AB	–	–
Totalt	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
FÖRDELNING PER TILLGÅNGSTYP		
Byggnader	–41 958	–42 154
Inventarier	–1 367	–1 393
Totalt	–43 325	–43 547
FÖRDELNING PER FUNKTION		
Fastighetskostnader	–1 367	–1 393
Avskrivningar	–41 958	–42 154
Central administration	–	–
Totalt	–43 325	–43 547

Not 5 Övriga finansiella intäkter

	2015	2014
Ränteintäkter	173	235
Ränteintäkter koncernföretag	2 278	2 080
Totalt	2 451	2 315

Not 6 Övriga finansiella kostnader

	2015	2014
Räntekostnader koncernföretag	–7 754	–7 867
Övriga räntekostnader	–46 695	–50 797
Aktiverade byggräntor	4 162	2 163
Totalt	–50 287	–56 501

Not 7 Skatt

	2015	2014
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	–1 998	516
Totalt	–1 998	516
Uppskjuten skatt fastigheter	–2 173	–2 232
Uppskjuten skatt avseende övrigt	175	176
Justering pga avyttring	–	2 572
Uppskjuten skatt	–1 998	516
Avsättning för uppskjuten skatt	59 026	57 028

Avstämning effektiv skatt

	2015		2014	
Resultat efter finansnetto	103 738		7 759	
Koncernbidrag	–17 632		–14 807	
Resultat före skatt	86 106		–7 048	
Skatt enligt gällande skattesats (22%)	–18 943	22 %	1 551	22 %
Ej skattepliktiga intäkter	16 741	–19 %	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	–346	0 %	–485	–7 %
Uppskjuten skatt – utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	550	–1 %	–	–
Uppskjuten skatt – underskottsavdrag ej aktiverat	–	–	–550	–8 %
Summa redovisad skatt	–1 998	2 %	516	7 %

Not 8 Byggnader och mark

	2015	2014
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	2 700 436	2 696 468
Årets anskaffningar	94 183	109 650
Årets försäljningar/utrangeringar	–	–115 999
Omklassificeringar	9 152	10 317
Utgående balans	2 803 771	2 700 436
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	–280 043	–257 202
Årets försäljningar / Utrangeringar	–	19 313
Årets avskrivning övervärde	–798	–798
Årets avskrivningar	–41 160	–41 356
Utgående balans	–322 001	–280 043
Utgående planenligt restvärde	2 481 770	2 420 393
varav byggnad	2 231 068	2 183 467
varav markanläggning	19 501	21 219
varav mark	231 201	215 707
Skattemässigt restvärde	2 213 470	2 161 175
Verkligt värde	4 420 518	4 141 500

Not 9 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	2015	2014
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	139 162	19 053
Årets tillkommande investeringar	202 911	130 426
Omklassificeringar	-9 152	-10 317
Utgående balans	332 921	139 162
Utgående planenligt restvärde	332 921	139 162
Aktiverade byggräntor under året ingår med	4 162	2 163
SPECIFIKATION:		
Arken 6	-	3 668
Clara 13	6 480	-
Clara 14	4 873	4 171
Fören 3 (TT/TTG)	6 602	783
Vingsnäckan 2 (Grafiten)	16 179	-
Flora 8	1 233	1 149
Peterstorp 3	108 267	70 014
Myntet 8	-	3 704
Racketen 2 (Sportsbyn)	180 146	52 311
Övriga	9 141	3 362
Totalt bokfört värde	332 921	139 162

Not 10 Inventarier

	2015	2014
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	17 835	18 510
Årets anskaffningar	18	-
Årets försäljningar / Utrangeringar	-	-675
Utgående balans	17 853	17 835
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	-10 855	-10 137
Årets försäljningar / Utrangeringar	-	675
Årets avskrivningar	-1 366	-1 393
Utgående balans	-12 221	-10 855
Restvärde	5 632	6 980
Varav fastighetsinventarier	5 144	5 962
LEASINGAVTAL AVSEENDE INVENTARIER		
Anskaffningsvärde	1 062	1 018
Avgifter inom ett år	347	287
Avgifter 1-5 år	331	508
Avgifter senare än 5 år	-	-

Samtliga leasingavtal har betraktats som operationella.

Not 11 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	100	100
Årets aktieägartillskott till dotterföretag	15 900	–
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	16 000	100

Innehav	Org nr.	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
Fören Holding I i Malmö AB	556891-6794	Malmö	500	100%	50
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö	500	100%	15 950
Totalt					16 000

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2015	2014
Ingående balans	52 000	52 000
Årets nyutlåning	31 000	–
Totalt	83 000	52 000

Fordringar	Typ	Datum	Bokfört värde
Västra Hamnen Förvaltnings AB	Reverslån	2014-12-02	52 000
Skånekompaniet Bocken AB	Reverslån	2015-09-02	10 000
Svedala Hyresfastigheter AB	Reverslån	2015-10-13	21 000
Totalt			83 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	1 041	851
Övrigt	4 118	3 415
Totalt	5 159	4 266

Not 14 Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	529 179	529 364
Årets resultat	–	–	84 108	84 108
Belopp vid årets utgång	100	85	613 287	613 472

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2015	2014
Förfall inom ett år från balansdagen	–	–
Förfall 1–5 år efter balansdagen	1 810 000	1 710 000
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	–	–
Totalt	1 810 000	1 710 000

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 710) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 1 050 MSEK, förfaller under 2016 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

RÄNTEBINDNINGSTID	2015	Ränta
Inom 1 år	810 000	2,12 %
Inom 2 år	150 000	1,88 %
Inom 3 år	150 000	0,04 %
Inom 4 år	250 000	2,29 %
Inom 5 år	100 000	3,95 %
Över 5 år	350 000	2,81 %
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	2,19 %

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Bolaget har upptagit swapavtal om 1 110 (1 250) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte swapavtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2015-12-31 till –75,5 (–88,9) MSEK.

Not 16 Checkräkningskredit

	2015	2014
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	–	–
Outnyttjad kredit	50 000	50 000

Not 17 Övriga skulder

	2015	2014
Personalens källskatt	165	307
Mervärdesskatt	486	592
Deponerade hyror	877	1 049
Skuld pga ändrad taxering	233	–
Totalt	1 761	1 948

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Upplupen semesterskuld	1 122	1 024
Sociala avgifter	540	582
Upplupna räntor	1 558	1 733
Övrigt	2 333	1 035
Totalt	5 553	4 374


Not 19 Ställda säkerheter

	2015	2014
För Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 845 845	1 738 509
Varav outnyttjade i eget förvar	-45 460	-38 256
Utnyttjade ställda säkerheter	1 800 385	1 700 253
För Ansvarförbindelser och garantier		
Spärrade bankmedel	8 000	8 000
Ställda säkerheter	8 000	8 000
Totalt ställda säkerheter	1 808 385	1 708 253


Not 20 Ansvarförbindelser

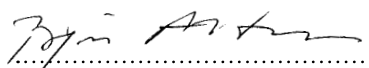
	2015	2014
Borgensåtagande för nyproduktion	4 090	-
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	165	167
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	1 000
Totalt	5 255	1 167

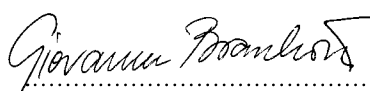
Malmö den 3 mars 2016


 Claes Caroli (ordförande)


 Ann-Mari Karlsson (vice ordförande)


 Birgitta Nilsson

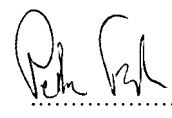

 Björn Andersson


 Giovanna Brankovic


 Izet Omanovic

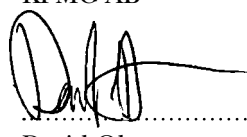

 Jonas Henriksson


 Jörgen Åkesson
 (arbetstagarrepresentant)


 Peter Frank
 (arbetstagarrepresentant)


 Michael Carlsson
 (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 mars 2016
 KPMG AB


 David Olow
 Auktoriserad revisor


 Lena Andersson
 Lekmannarevisor


 Tommy Johansson
 Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB
Organisationsnummer 556060-9835

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En

revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Sundsfastigheters finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sundsfastigheter för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande

bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

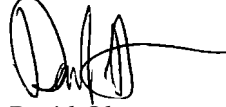
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 3 mars 2016

KPMG AB



David Olow

Auktoriserad revisor



Lena Andersson

Lekmannarevisor



Tommy Johansson

Lekmannarevisor

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



HSB – där möjligheterna bor