



# ÅRSREDOVISNING 2016

HSB SUNDSFASTIGHETER AB



HSB – där möjligheterna bor

OMSLAG: HSB Grafiten, Limhamn  
OMSLAGSFOTO: Patrick Lion  
FORMGIVNING: PCG Malmö  
TRYCK: ÅkessonBerg, 2017

# ÅRSREDOVISNING FÖR HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Organisationsnummer 556060-9835.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

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

### RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Totala intäkter uppgick till 222,6 (201,3) MSEK. Vakansgraden uppgick till 2,7 (2,4) procent, då fastigheten Peterstorps planerade vakanser under projekttiden är exkluderade. Driftsnettot för perioden uppgick till 141,3 (128,7) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 22,2 (103,7) MSEK. Föregående år ingick utdelning från dotterbolaget Sundsfastigheter Holding AB om 75,3 MSEK.

### FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRVARV

I februari förvärvades fastigheten Fyndet 7 vid Möllevången med 19 lägenheter. Den 1 november förvärvades genom bolaget Fastighets AB Borgbocken, fastigheten Bocken 5 med 12 lägenheter belägen i centrala Trelleborg och i december förvärvades ytterligare två fastigheter i centrala Trelleborg, Bocken 7 och Kvadraten 81 med totalt 14 lägenheter.

Sammanlagt har 45 lägenheter förvärvats under året.

### FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 178 344 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 1 910 lägenheter samt 42 971 kvm lokaler.

### FÄRDIGSTÄLLD OM- OCH NYBYGGNATION

Under året har det omfattade renoveringsarbetet av fastigheten Peterstorp slutförts som planerat och samtliga lägenheter är nu uthyrda.

I Hyllie skedde under våren inflyttning i 128

nya yteffektiva hyreslägenheter vilket innebar att första etappen av Sportsbyn (Racketen 2) är avslutad.

### PÅGÅENDE BYGGNATION

Nybyggnadsprojektet Grafiten vid Kalkbrottet på Limhamn har fortskridit under året. I februari 2017 kommer 32 hyreslägenheter vara klara för inflyttning.

### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

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

Värdebedömningarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bostads- och lokalarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. 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 -561,9 (-412,9) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 810,0 (1 810,0) MSEK. Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 1,95 (2,19) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånestruktur framgår av Not 15.

### 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 1 050 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 lånevolymer skulle påverka bolagets räntekost-

nad med 14,2 (12,7) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare försent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Sundsfastigheters kunder är i huvudsak hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade. I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt genom moderbolagets gemensamma intressebolag med HSB Produktion AB.

#### FRAMTIDA UTVECKLING

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

Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på upphandling, översyn av befintliga avtal och satsningar på driftsuppföljning kommer att fortgå. Resultatet efter finansiella poster och exklusive jämförelsestörande poster bedöms för 2017 bli bättre än 2016 års resultat.

FEMÅRSÖVERSIKT (Belopp i MSEK)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	222,6	201,3	202,2	199,1	189,8
Driftsnetto	141,3	128,7	125,6	122,3	109,0
Rörelseresultat	82,9	76,3	61,9	72,9	71,0
Balansomslutning	3 097	2 944	2 641	2 549	2 600
Eget kapital	622	614	529	536	790
Fastigheter Marknadsvärde	4 657	4 421	4 142	3 970	3 918
Fastigheter Bokfört värde	2 956	2 815	2 560	2 458	2 434
Övervärde	1 701	1 606	1 582	1 512	1 484

#### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	100	85	613 287	613 472
Årets resultat	-	-	8 521	8 521
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>621 808</b>	<b>621 993</b>

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	613 287 765
Årets resultat	8 521 229
<b>Summa</b>	<b>621 808 994</b>

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

# RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2016	2015
Hysesintäkter		221 550	199 054
Övriga intäkter		1 078	2 267
<b>Nettoomsättning</b>	2	<b>222 628</b>	<b>201 321</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	1,2		
Drift- och underhållskostnader	4	-73 364	-66 262
Fastighetsskatt		-5 870	-4 528
Tomträttsavgäld		-2 088	-1 838
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-81 322</b>	<b>-72 628</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>141 306</b>	<b>128 693</b>
Avskrivningar	4	-48 359	-41 958
<b>Bruttoresultat</b>		<b>92 947</b>	<b>86 735</b>
Centrala administrationskostnader	1,3	-10 084	-10 461
<b>Rörelseresultat</b>		<b>82 863</b>	<b>76 274</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Utdelning från dotterbolag		-	75 300
Övriga finansiella intäkter	5	2 987	2 451
Övriga finansiella kostnader	6	-63 636	-50 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 649</b>	<b>27 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 214</b>	<b>103 738</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Lämnade koncernbidrag		-11 346	-17 632
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 868</b>	<b>86 106</b>
Skatt	7	-2 347	-1 998
<b>Årets resultat</b>		<b>8 521</b>	<b>84 108</b>

# BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	8, 19	2 854 201	2 481 770
Pågående ny-, till- och ombyggnation	9	101 907	332 921
Inventarier	10	4 943	5 632
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 961 051</b>	<b>2 820 323</b>
Andelar i koncernföretag	11	29 100	16 000
Fordringar hos koncernföretag	12	87 000	83 000
Andra långfristiga fordringar		-	1 538
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 100</b>	<b>100 538</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 077 151</b>	<b>2 920 861</b>
Fordringar hos koncernföretag		1 932	1 657
Kund-/hyresfordringar		1 839	1 653
Övriga fordringar		506	3 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 473	5 159
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>8 750</b>	<b>12 411</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>10 958</b>	<b>10 257</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 708</b>	<b>22 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 096 859</b>	<b>2 943 529</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>185</b>	<b>185</b>
Balanserat resultat		613 287	529 179
Årets resultat		8 521	84 108
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>621 808</b>	<b>613 287</b>
<b>Summa eget kapital</b>	14	<b>621 993</b>	<b>613 472</b>
Uppskjuten skatt	7	61 373	59 026
<b>Avsättningar</b>		<b>61 373</b>	<b>59 026</b>
Skulder till kreditinstitut	15, 19	1 810 000	1 810 000
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>1 810 000</b>	<b>1 810 000</b>
Förskott från hyresgäster		14 003	13 147
Leverantörsskulder		17 604	27 490
Skulder till moderföretag		562 210	412 881
Skatteskulder		1 782	199
Övriga skulder	17	2 626	1 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 268	5 553
<b>Kortfristiga skulder</b>	16	<b>603 493</b>	<b>461 031</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>3 096 859</b>	<b>2 943 529</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 214	103 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	49 368	43 324
Betald skatt	1 583	-68
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>73 165</b>	<b>146 994</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 661	-4 329
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-19 796	-13 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>57 030</b>	<b>129 521</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-190 096	-297 112
Investeringar i finansiella tillgångar	-15 562	-46 641
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-205 658</b>	<b>-343 753</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	149 329	211 822
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>149 329</b>	<b>211 822</b>
Årets kassaflöde	701	-2 410
Likvida medel vid årets början	10 257	12 667
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 958</b>	<b>10 257</b>
<i>Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys</i>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	49 368	43 324
<b>Totalt</b>	<b>49 368</b>	<b>43 324</b>

# BOKSLUTSKOMMENTARER

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

## 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 2.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 planerliga 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 nyttjande-

period varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- |  |            |
|--|------------|
| • Stomme   | 120–200 år |
| • Stomkompletteringar, innerväggar mm            | 60 år      |
| • Fasad och fönster                              | 50 år      |
| • Yttertak                                       | 40 år      |
| • Tekniska installationer                        | 30 år      |
| • Inre ytskikt, vitvaror & hyresgästanpassningar | 20 år      |
| • Gemensamma utrymmen mm                         | 40 år      |
| • Markanläggningar                               | 20 år      |

### REDOVISNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Ur skattehänseende klassificeras fastigheterna som omsättningstillgångar.

### INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent.

### SÄKRINGSREDOVISNING

För säkring av ränterisk kopplad till upplåning används ränteswappar. Belopp som skall betalas eller mottas enligt ränteswapp nettoredovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalats eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida 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.

#### **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.

#### **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.

**PERSONALKOSTNADER**

	2016			2015		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
Löner och ersättningar	–	8 508	8 508	–	8 010	8 010
Sociala kostnader	–	3 476	3 476	–	3 178	3 178
(varav pensionskostnader)	–	678	678	–	638	638

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

**MEDELANTAL ANSTÄLLDA**

	2016		2015	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Totalt (Sverige)	22	64 %	20	62 %

**STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN**

	2016		2015	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	7	9	6
Ledande befattningshavare	1	–	1	–

**SJUKFRÅNVARO**

	2016	2015
Total sjukfrånvaro	2,6 %	1,9 %
varav långtidssjukskrivning	1,1 %	0,0 %
Sjukfrånvaro för män	2,4 %	2,0 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,8 %	1,8 %
Anställda 29 år eller yngre	2,5 %	3,1 %
Anställda 30–49 år	1,0 %	0,5 %
Anställda 50 år eller äldre	5,8 %	3,0 %

**Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen**

	2016	2015
Försäljning av tjänster	300	180
Hysesintäkter	18 277	17 707
Övriga köpta tjänster	–8 767	–7 934
Hyeskostnader	–709	–684

**Not 3 Arvoden till revisorer**

	2016	2015
<b>REVISIONSUPPDRAG</b>		
KPMG AB	278	275
<b>Totalt</b>	<b>278</b>	<b>275</b>
<b>ANDRA UPPDRAG</b>		
KPMG AB	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Not 4 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar**

	2016	2015
<b>FÖRDELNING PER TILLGÅNGSTYP</b>		
Byggnader	-48 359	-41 958
Inventarier	-1 009	-1 367
<b>Totalt</b>	<b>-49 368</b>	<b>-43 325</b>
<b>FÖRDELNING PER FUNKTION</b>		
Fastighetskostnader	-1 009	-1 367
Avskrivningar	-48 359	-41 958
<b>Totalt</b>	<b>-49 368</b>	<b>-43 325</b>

**Not 5 Övriga finansiella intäkter**

	2016	2015
Ränteintäkter	115	173
Ränteintäkter koncernföretag	2 872	2 278
<b>Totalt</b>	<b>2 987</b>	<b>2 451</b>

**Not 6 Övriga finansiella kostnader**

	2016	2015
Räntekostnader koncernföretag	-9 472	-7 754
Övriga räntekostnader	-41 886	-46 695
Förtidsinlösen derivat	-15 806	-
Aktiverade byggräntor	3 528	4 162
<b>Totalt</b>	<b>-63 636</b>	<b>-50 287</b>

**Not 7 Skatt**

	2016	2015
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	–2 347	–1 998
<b>Totalt</b>	<b>–2 347</b>	<b>–1 998</b>
Uppskjuten skatt fastigheter	–2 522	–2 173
Uppskjuten skatt avseende övrigt	175	175
<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>–2 347</b>	<b>–1 998</b>
Avsättning för uppskjuten skatt	61 373	59 026

**Avstämning effektiv skatt**

	2016	2015
Resultat efter finansnetto	22 214	103 738
Koncernbidrag	–11 346	–17 632
Resultat före skatt	<b>10 868</b>	<b>86 106</b>
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	–2 391 22 %	–18 943 22 %
Ej skattepliktiga intäkter	87 –1 %	16 741 –19 %
Ej avdragsgilla kostnader	–43 0 %	–346 0 %
Uppskjuten skatt – utnyttjade av tidigare underskottsavdrag	– –	550 –1 %
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>–2 347 22 %</b>	<b>–1 998 2 %</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2016	2015
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>		
Ingående balans	2 803 771	2 700 436
Årets anskaffningar	107 558	94 183
Årets utrangeringar	–7 791	–
Omklassificeringar	313 232	9 152
<b>Utgående balans</b>	<b>3 216 770</b>	<b>2 803 771</b>
<b>ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>		
Ingående balans	–322 001	–280 043
Årets avskrivning övervärde	–798	–798
Årets avskrivningar	–47 561	–41 160
Årets utrangeringar	7 791	–
<b>Utgående balans</b>	<b>–362 569</b>	<b>–322 001</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 854 201</b>	<b>2 481 770</b>
varav byggnad	2 568 204	2 231 068
varav markanläggning	38 247	19 501
varav mark	247 750	231 201
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>2 575 231</b>	<b>2 213 470</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>4 656 600</b>	<b>4 420 518</b>

**Not 9 Pågående ny-, till- och ombyggnation**

	2016	2015
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>		
Ingående balans	332 921	139 162
Årets tillkommande investeringar	82 218	202 911
Omklassificeringar	-313 232	-9 152
<b>Utgående balans</b>	<b>101 907</b>	<b>332 921</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>101 907</b>	<b>332 921</b>
Aktiverade byggräntor under året ingår med	3 528	4 162
<b>SPECIFIKATION:</b>		
Olga 10	5 476	-
Maria 9	8 880	853
Maria 10	9 322	790
Fören 3 (TT/TTG)	1 933	6 602
Vingsnäckan 2 (Grafiten)	61 795	16 179
Flora 8	1 300	1 233
Peterstorp 3	1 104	108 267
Racketen 2 (Sportsbyn)	-	180 146
Övriga	12 097	18 851
<b>Totalt bokfört värde</b>	<b>101 907</b>	<b>332 921</b>

**Not 10 Inventarier**

	2016	2015
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>		
Ingående balans	17 853	17 835
Årets anskaffningar	320	18
Årets avyttringar	-684	-
<b>Utgående balans</b>	<b>17 489</b>	<b>17 853</b>
<b>ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>		
Ingående balans	-12 221	-10 855
Årets avyttringar	684	-
Årets avskrivningar	-1 009	-1 366
<b>Utgående balans</b>	<b>-12 546</b>	<b>-12 221</b>
<b>Restvärde</b>	<b>4 943</b>	<b>5 632</b>
Varav fastighetsinventarier	4 326	5 144
<b>LEASINGAVTAL AVSEENDE INVENTARIER</b>		
Anskaffningsvärde	1 126	1 062
Avgifter inom ett år	341	347
Avgifter 1-5 år	101	331
Avgifter senare än 5 år	-	-

**Not 11 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	16 000	100
Årets aktieägartillskott till dotterföretag	13 100	15 900
<b>Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag</b>	<b>29 100</b>	<b>16 000</b>

Innehav	Org nr.	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
Fören Holding I i Malmö AB	556891-6794	Malmö	500	100%	50
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö	500	100%	29 050
<b>Totalt</b>					<b>29 100</b>

**Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	2016	2015
Ingående balans	83 000	52 000
Årets nyutlåning	4 000	31 000
<b>Totalt</b>	<b>87 000</b>	<b>83 000</b>

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
Fastighets AB Borgbocken	Reverslån	2016-11-01	4 000
<b>Totalt</b>			<b>87 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016	2015
Upplupna tomträttsavgälder/arrendavgifter	1 117	1 041
Övrigt	3 356	4 118
<b>Totalt</b>	<b>4 473</b>	<b>5 159</b>

**Not 14 Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	100	85	613 287	613 472
Årets resultat	–	–	8 521	8 521
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>621 808</b>	<b>621 993</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	2016	2015
Förfall inom ett år från balansdagen	–	–
Förfall 1–5 år efter balansdagen	1 810 000	1 810 000
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	–	–
<b>Totalt</b>	<b>1 810 000</b>	<b>1 810 000</b>

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 660 MSEK, förfaller under 2017 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

<b>RÄNTEBINDNINGSTID</b>	2016	Ränta
Inom 1 år	810 000	2,38 %
Inom 2 år	150 000	0,04 %
Inom 3 år	200 000	1,82 %
Inom 4 år	250 000	1,62 %
Inom 5 år	300 000	2,57 %
Över 5 år	100 000	0,66 %
<b>Summa/Genomsnittsränta</b>	<b>1 810 000</b>	<b>1,95 %</b>

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Bolaget har upptagit swapavtal om 1 150 (1 100) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte swapavtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2016-12-31 till -60,5 (-75,5) MSEK.

**Not 16 Checkräkningskredit**

	2016	2015
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	–	–
<b>Outnyttjad kredit</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2016	2015
Personalens källskatt	183	165
Mervärdesskatt	471	486
Deponerade hyror	790	877
Övrigt	1 182	233
<b>Totalt</b>	<b>2 626</b>	<b>1 761</b>

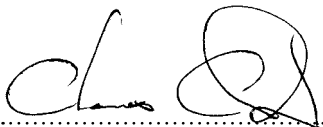
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016	2015
Upplupen semesterskuld	1 084	1 122
Sociala avgifter	545	540
Upplupna räntor	1 314	1 558
Övrigt	2 325	2 333
<b>Totalt</b>	<b>5 268</b>	<b>5 553</b>

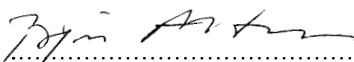
**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>För Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 854 475	1 845 845
Varav outnyttjade i eget förvar	-54 090	-45 460
<b>Utnyttjade ställda säkerheter</b>	<b>1 800 385</b>	<b>1 800 385</b>
<b>För Ansvarförbindelser och garantier</b>		
Spärrade bankmedel	8 000	8 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>1 808 385</b>	<b>1 808 385</b>
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Borgensåtagande för nyproduktion	4 090	4 090
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	151	165
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	1 000
<b>Totalt</b>	<b>5 241</b>	<b>5 255</b>

Malmö den 2 mars 2017



Claes Caroli (*ordförande*)



Björn Andersson (*vice ordförande*)



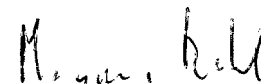
Cecilia Bothén



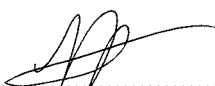
Kent Andersson



Giovanna Brankovic



Magnus Dahl



Jonas Henriksson



Jörgen Åkesson  
(*arbetstagarrepresentant*)



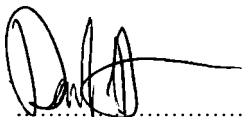
Peter Frank  
(*arbetstagarrepresentant*)



Michael Carlsson  
(*verkställande direktör*)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 mars 2017

KPMG AB



David Olow  
*Auktoriserad revisor*



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB  
Organisationsnummer 556060-9835

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2016.

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 2016 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig

dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet

för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2016 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer

och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

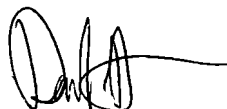
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 försummelse 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 räkenskaper. 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 2017

KPMG AB



David Ölow

Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB  
Org nr 556060-9835

Vi har på uppdrag av årsstämman granskat förvaltningen och den interna kontrollen i HSB Sundsfastigheter AB för år 2016.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har tagit del av bolagets styrelseprotokoll och ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut årsstämman fattat och har utförts enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen samt utifrån en bedömning av väsentlighet och risk.

Vi bedömer att verksamheten skötts på ett ändamåls- enligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 2 mars 2017



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](mailto:info.malmo@hsb.se)  
[www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo)



**HSB – där möjligheterna bor**