



ÅRSREDOVISNING 2018

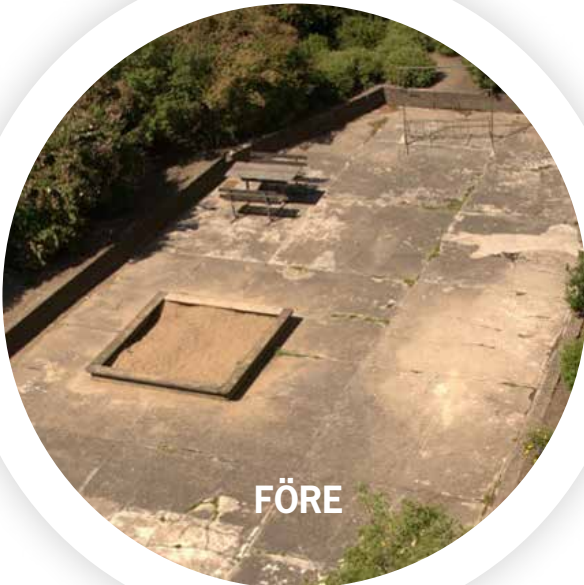
HSB SUNDSFASTIGHETER AB



HSB – där möjligheterna bor

I november förvärvades fastigheten
Ansvaret 5 vid Nobeltorget i Malmö.

Lennart Eckerholm, förvaltare, visar en möteslokal på Lugnet i
Malmö som under året har byggts om till en 1 rok.



FÖRE



EFTER

En innergård i Sorgenfri, Sagan 15 och 16, har gjorts om utifrån önskemål från hyresgästerna.

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Organisationsnummer 556060-9835.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 247,8 (240,3) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter på förvärvade och nybyggda fastigheter samt ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 0,9 (1,0) procent. Driftnettet har utvecklats positivt och uppgick till 155,8 (153,4) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 53,0 (-4,1) MSEK. Föregående år löstes ränteswappar ut med -44,5 MSEK och har i år medfört en väsentlig sänkning av bolagets räntekostnader.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRÄRV

I november förvärvades fastigheten Ansvaret 5 vid Nobeltorget med sammanlagt 17 lägenheter i ett direkt förvärv. Tillträde sker först i februari 2019.

FASTIGHETS FÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 156 594 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 1 947 lägenheter samt 18 521 kvm lokaler. Därutöver finns uthyrningsbara garage i flertalet fastigheter.

OMBYGGNATIONSPROJEKT

Under året har ett stort antal underhållsprojekt genomförts. I fastigheterna Sagan 15/16 har en totalrenovering och ombyggnad av utemiljön skett och det underjordiska garaget har fått nytt tätskikt. Större delen av våra tvättstugor i Rörsjöstadens fastigheter har genomgått genomgripande renoveringar och försetts med nytt kakel och klinker samt nya energisnåla maskiner.

Arbetet med att föräta och skapa fler lägenheter i våra hus genom att bygga om outnyttjade utrymmen till lägenheter pågår kontinuerligt. I fastigheten Ripan 14 har under året en gammal möteslokal byggts om till två nya lägenheter och i Flora 8 har del av en lokal byggts om till lägenhet.

PÅGÅENDE BYGGNATION

Vid västra Sorgenfri pågår produktionen av 52 hyreslägenheter i Spiggan 2 och bredvid ligger HSB Brf Konduktören där 55 bostadsrättslägenheter är under uppförande. Inflyttning beräknas till 2020.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

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

Värdebedömningarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bostads- och 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 9 Byggnader och mark.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -729,4 (-646,7) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 810,0 (1 810,0) MSEK. Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 1,32 (1,16) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånestruktur framgår av Not 16.

FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker som HSB Sundsfastigheter är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för bolagets upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar avräkningsmedel från moderbolaget.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 800 MSEK refinansierats med löptider om 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 resultat effekt 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 7,9 (15,9) 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 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. Rörelseresultatet för 2019 förväntas bli bättre än 2018 års resultat.

FEMÅRSÖVERSIKT (Belopp i MSEK)

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	247,8	240,3	222,6	201,3	202,2
Driftsnetto	155,8	153,4	141,3	128,7	125,6
Rörelseresultat	86,7	86,1	82,9	76,3	61,9
Balansomslutning	3 321	3 186	3 097	2 944	2 641
Eget kapital	631	624	622	614	529
Fastigheter Marknadsvärde	4 855	4 755	4 657	4 421	4 142
Fastigheter Bokfört värde	2 927	2 968	2 956	2 815	2 560
Övervärde	1 928	1 787	1 701	1 606	1 582

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	100	85	624 149	624 334
Årets resultat	–	–	6 593	6 593
Utgående balans	100	85	630 742	630 927

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	624 149 570
Årets resultat	6 592 806
Summa	630 742 376

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2018	2017
Hysesintäkter		246 038	237 295
Övriga intäkter		1 792	2 970
Nettoomsättning	3	247 830	240 265
FASTIGHETSKOSTNADER	2, 3		
Drift- och underhållskostnader	5	-84 393	-79 634
Fastighetsskatt		-5 435	-5 004
Tomträttsavgäld		-2 238	-2 235
Summa fastighetskostnader		-92 066	-86 873
Driftnetto		155 764	153 392
Avskrivningar	5	-57 554	-55 911
Bruttoresultat		98 210	97 481
Centrala administrationskostnader	2, 4	-11 469	-11 352
Rörelseresultat		86 741	86 129
FINANSIELLA POSTER			
Övriga finansiella intäkter	6	3 217	2 692
Övriga finansiella kostnader	7	-36 975	-92 963
Summa finansiella poster		-33 758	-90 271
Resultat efter finansiella poster		52 983	-4 142
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Erhållna koncernbidrag		3 010	7 628
Lämnade koncernbidrag		-52 421	-
Resultat före skatt		3 572	3 486
Skatt	8	3 021	-1 145
Årets resultat		6 593	2 341

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9, 20	2 926 580	2 912 909
Pågående ny-, till- och ombyggnation	10	59 846	54 761
Inventarier	11	3 366	4 017
Materiella anläggningstillgångar		2 989 792	2 971 687
Andelar i koncernföretag	12	65 300	64 700
Fordringar hos koncernföretag	13	244 000	123 200
Finansiella anläggningstillgångar		309 300	187 900
Summa anläggningstillgångar		3 299 092	3 159 587
Fordringar hos koncernföretag		3 066	7 739
Kund-/hyresfordringar		756	804
Skattefordran		–	236
Övriga fordringar		2 458	546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 399	6 287
Kortfristiga fordringar		13 679	15 612
Kassa och bank		9 277	10 918
Summa omsättningstillgångar		22 956	26 530
SUMMA TILLGÅNGAR		3 322 048	3 186 117
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		624 149	621 808
Årets resultat		6 593	2 341
Fritt eget kapital		630 742	624 149
Summa eget kapital	15	630 927	624 334
Uppskjuten skatt		59 498	62 519
Avsättningar	8	59 498	62 519
Skulder till kreditinstitut	16, 20	1 810 000	1 810 000
Långfristiga skulder		1 810 000	1 810 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	–	–
Förskott från hyresgäster		16 868	15 807
Leverantörsskulder		15 176	20 734
Skulder till moderbolag		782 557	646 951
Skatteskulder		351	–
Övriga skulder	18	2 372	1 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 299	4 224
Kortfristiga skulder	17	821 623	689 264
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 322 048	3 186 117

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	52 983	-4 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	58 477	58 835
Betald skatt	587	-2 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112 047	52 675
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 706	1 003
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-56 018	2 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 735	56 490
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 582	-69 995
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	524
Investeringar i finansiella tillgångar	-121 400	-71 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-197 982	-141 271
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	135 606	84 741
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 606	84 741
Årets kassaflöde	-1 641	-40
Likvida medel vid årets början	10 918	10 958
Likvida medel vid årets slut	9 277	10 918
<i>Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys</i>		
	2018	2017
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	58 477	56 859
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	1 976
Totalt	58 477	58 835

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

Not 1 redovisningsprinciper och allmänna upplysningar

ALLMÄNT

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

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

• Stomme	120–200 år
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
• Fasad och fönster	50 år
• Yttertak	40 år
• Tekniska installationer	30 år
• Inre 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 anskaffningsvärdet 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 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.



Just nu pågår produktionen av drygt 100 lägenheter i Sorgenfri, hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter, med beräknad inflyttning 2020.

LEASINGAVTAL

Bolaget har finansiella leasingavtal. Då omfattningen av dessa är ringa har samtliga leasingavtal redovisats som operationella. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

SKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella

skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Not 2 Anställda och personalkostnader**PERSONALKOSTNADER**

	2018			2017		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
Löner och ersättningar	–	8 738	8 738	–	8 851	8 851
Sociala kostnader	–	3 690	3 690	–	3 500	3 500
(varav pensionskostnader)	–	732	732	–	566	566

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2018		2017	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Totalt (Sverige)	23	74 %	24	70 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2018		2017	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	5	9	6
Ledande befattningshavare	1	1	1	1

SJUKFRÅNVARO

	2018	2017
Total sjukfrånvaro	1,0 %	2,4 %
varav långtidssjukskrivning	0,0 %	1,4 %
Sjukfrånvaro för män	1,0 %	2,0 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,9 %	3,5 %
Anställda 29 år eller yngre	1,1 %	5,6 %
Anställda 30–49 år	0,7 %	2,0 %
Anställda 50 år eller äldre	1,3 %	0,9 %

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	2018	2017
Försäljning av tjänster	622	483
Hysesintäkter	19 098	18 437
Övriga köpta tjänster	–10 373	–8 769
Hyeskostnader	–1 470	–809

Not 4 Arvoden till revisorer

	2018	2017
REVISIONSUPPDRAG		
KPMG AB	356	326
Totalt	356	326
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 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
FÖRDELNING PER TILLGÅNGSTYP		
Byggnader	–57 554	–55 911
Inventarier	–923	–947
Totalt	–58 477	–56 858
FÖRDELNING PER FUNKTION		
Fastighetskostnader	–923	–947
Avskrivningar	–57 554	–55 911
Totalt	–58 477	–56 858

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	2018	2017
Ränteintäkter	56	96
Ränteintäkter koncernföretag	3 161	2 596
Totalt	3 217	2 692

Not 7 Övriga finansiella kostnader

	2018	2017
Räntekostnader koncernföretag	–12 408	–11 544
Övriga räntekostnader	–24 967	–37 105
Förtidsinlösen derivat	–	–44 484
Aktiverade byggräntor	400	170
Totalt	–36 975	–92 963

Not 8 Skatt

	2018	2017
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	3 021	–1 145
Totalt	3 021	–1 145
Avsättning för uppskjuten skatt	59 498	62 519

Avstämning effektiv skatt

	2018	2017
Resultat efter finansnetto	52 983	–4 142
Koncernbidrag	–49 411	7 628
Resultat före skatt	3 572	3 486
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	–786 22 %	–767 22 %
Ej skattepliktiga intäkter	1 –	– –
Ej avdragsgilla kostnader	–258 7 %	–358 10 %
Uppskjuten skatt – utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	20 –1 %	–20 1 %
Uppskjuten skatt – effekt av ändrad skattesats	4 044 –113 %	– –
Summa redovisad skatt	3 021 –85 %	–1 145 33 %

Not 9 Byggnader och mark

	2018	2017
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	3 331 003	3 216 770
Årets anskaffningar	28 850	40 576
Årets försäljningar/utrangeringar	–	–2 861
Omklassificeringar	42 375	76 518
Utgående balans	3 402 228	3 331 003
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	–418 094	–362 569
Årets försäljningar / Utrangeringar	–	386
Årets avskrivning övervärde	–798	–798
Årets avskrivningar	–56 756	–55 113
Utgående balans	–475 648	–418 094
Utgående planenligt restvärde	2 926 580	2 912 909
varav byggnad	2 627 959	2 611 377
varav markanläggning	39 170	42 081
varav mark	259 451	259 451
Skattemässigt restvärde	2 637 755	2 628 734
Verkligt värde	4 854 700	4 755 200

Not 10 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	2018	2017
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	54 761	101 907
Årets tillkommande investeringar	47 460	29 372
Omklassificeringar	-42 375	-76 518
Utgående balans	59 846	54 761
Utgående planenligt restvärde	59 846	54 761
Aktiverade byggräntor under året ingår med	400	170
SPECIFIKATION:		
Haren 29	1 367	660
Ripan 14	2 938	919
Maria 10	1 164	9 598
Fören 3 (TT/TTG)	942	1 287
Spiggan 2 (Konduktören)	28 903	1 658
Flora 8	2 016	1 319
Husaren 4	1 111	3 233
Sagan 15 & 16	7 614	4 641
Övriga	13 791	31 446
Totalt bokfört värde	59 846	54 761

Not 11 Inventarier

	2018	2017
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående balans	17 384	17 489
Årets anskaffningar	272	47
Årets avyttringar	-	-152
Utgående balans	17 656	17 384
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Ingående balans	-13 367	-12 546
Årets avyttringar	-	127
Årets avskrivningar	-923	-948
Utgående balans	-14 290	-13 367
Restvärde	3 366	4 017
Varav fastighetsinventarier	2 761	3 508
LEASINGAVTAL AVSEENDE INVENTARIER		
Anskaffningsvärde	1 066	2 909
Avgifter inom ett år	321	373
Avgifter 1-5 år	291	541
Avgifter senare än 5 år	-	-

Not 12 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	64 700	29 100
Årets aktieägartillskott till dotterföretag	600	35 600
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	65 300	64 700

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 %	65 250
Totalt					65 300

Not 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2018	2017
Ingående balans	123 200	87 000
Årets nytulning	120 800	36 200
Totalt	244 000	123 200

Fordringar	Typ	Datum	Bokfört värde
Västra Hamnen Förvaltnings AB	Reverslån	2018-12-31	134 000
Skånekompaniet Bocken AB	Reverslån	2018-12-01	35 000
Fasttighets AB Borgbocken	Reverslån	2018-12-01	75 000
Totalt			244 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	1 155	1 117
Övrigt	6 244	5 170
Totalt	7 399	6 287

Not 15 Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	100	85	624 149	624 334
Årets resultat	–	–	6 593	6 593
Belopp vid årets utgång	100	85	630 742	630 927

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2018	2017
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	–	–
Totalt	1 810 000	1 810 000

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 510 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 1 050 MSEK, förfaller under 2019 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

RÄNTEBINDNINGSTID

	2018	Ränta
Inom 1 år	610 000	2,93 %
Inom 2 år	350 000	0,02 %
Inom 3 år	650 000	0,68 %
Inom 4 år	–	0,00 %
Inom 5 år	–	0,00 %
Över 5 år	200 000	0,74 %
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	1,32 %

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Bolaget har upptagit swapavtal om 1 150 (1 300) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2018-12-31 till 0 (4,0) MSEK.

Not 17 Checkräkningskredit

	2018	2017
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	–	–
Outnyttjad kredit	50 000	50 000

Not 18 Övriga skulder

	2018	2017
Personalens källskatt	201	172
Mervärdesskatt	332	214
Deponerade hyror	1 584	981
Övrigt	255	181
Totalt	2 372	1 548

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Upplupen semesterskuld	1 297	1 182
Sociala avgifter	654	584
Upplupna räntor	1 185	1 012
Övrigt	1 163	1 446
Totalt	4 299	4 224

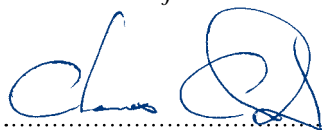
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

STÄLLDA SÄKERHETER	2018	2017
För Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 895 275	1 854 475
Varav utnyttjade i eget förvar	-95 390	-54 090
Utnyttjade ställda säkerheter	1 799 885	1 800 385
För Ansvarsförbindelser och garantier		
Spärrade bankmedel	8 000	8 000
Ställda säkerheter	8 000	8 000
Totalt ställda säkerheter	1 807 885	1 808 385
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018	2017
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	176	172
Garantiförbindelser p-lösen	-	1 000
Totalt	176	1 172

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser finns att rapportera

Malmö den 28 februari 2019



Claes Caroli (ordförande)



Kent Andersson (vice ordförande)



Cecilia Bothén



Björn Andersson



Giovanna Brankovic



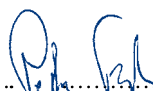
Christina Jahn



Jonas Henriksson



Isabelle Cantner
(arbetstagarrepresentant)



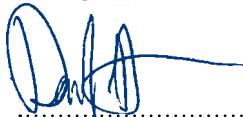
Peter Frank
(arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson
(verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2019

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 2018.

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 2018 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 revisionsmed 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Sundsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 28 februari 2019

KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB
Organisationsnummer 556060-9835

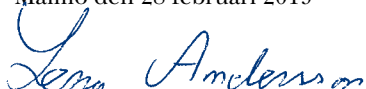
Vi har på uppdrag av årsstämman granskat förvaltningen och den interna kontrollen i HSB Sundsfastigheter AB för år 2018.

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 ändamålsenligt 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 28 februari 2019



Lena Andersson
Lekmannarevisor



Björn Klefbohm
Lekmannarevisor

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



HSB – där möjligheterna bor