



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Sundsfastigheter AB



HSB – där möjligheterna bor

Foto framsida: Fastigheten Vargen mindre 1 i Vellinge
Formgivning: Daniel Karlsson, PCG Malmö

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 264,6 (263,7) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 0,9 (1,2) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 163,4 (161,6) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 45,2 (46,7) MSEK.

Trots ett annorlunda år mot bakgrund av den pandemi som råder så har verksamheten påverkats i en begränsad omfattning och utvecklingen har sammantaget varit positiv.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRÄRV

I februari förvärvades mark i Hököpinge inför produktionsstarten av 62 hyreslägenheter i Parkhusen 1 och 2.

I underliggande dotterbolag har också fastigheter i Vellinge förvärvats. Fastigheterna har sammanlagt 106 lägenheter och tillträdets den 1 juli.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Inga avyttringar har skett under året.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 166 182 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 2 105 lägenheter samt 19 573 kvm lokaler. Därutöver finns uthyrningsbara garage i flertalet fastigheter.

OMBYGGNATIONSPROJEKT

Under året har ett antal större planerade underhållsprojekt genomförts och nya har påbörjats.

I fastigheten Strutsen 24, belägen på Limhamn, har tak och fasad renoverats och nya fönster monterats. Fastigheten har också fått ny el, brandlarm har installerats i gemensamma utrymmen och lägenheterna har försetts med säkerhetsdörrar.

Vid Folkets Park ligger fastigheten Fyndet 7 där en genomgripande renovering av vvs- och el-installationer genomförts. Fastigheten har även försetts med ett nytt

fastighetsnät för att kunna leverera bredband och tv till våra boende.

Vi har påbörjat ett underhållsprojekt i en av våra största fastigheter i Trelleborg, Harven 14, där även vårt lokalkontor finns. Tak och fasader renoveras, nya fönster installeras samt ett miljöhus byggs. Projektet beräknas vara färdigställt våren 2021.

I Västra hamnen har även Turning Torso Gallery fasadrenoverats och dammen runt Turning Torso har försetts med ny vattenrening. En större modernisering av bostadshissarna i Turning Torso har också påbörjats, med ett planerat färdigställande till sommaren 2021.

Våra servicebilar har bytts ut mot elbilar och drivs numera med egenproducerad el från det stora antal solceller som monterats på taket till Turning Torso Gallery. Laddstolpar är även installerade i vårt parkeringshus.

Under 2020 har vi i samarbete med Eon gått över till grön fjärrvärme i alla våra fastigheter.

I vår strävan att minska vårt klimatavtryck fortsätter vi också med att förse ännu fler av våra fastigheter med solceller och laddstolpar.

NYPRODUKTION

Vid västra Sorgenfri pågår produktionen av 52 hyreslägenheter i Spiggan 2 med inflyttning i februari 2021.

I Hököpinge pågår uppförandet av 62 hyreslägenheter i två fastigheter ute i Hököpinge Brukspark, vilket kommer bli ett bra komplement till våra fastighetsförvärv i Vellinge tätort. Inflyttning beräknas till 2022.

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 drifnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bostads- och lokalarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras av marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärdet är beräknade med utgångspunkt i tioåriga kassaflödesanalyser.

Deras samlade bedömning av marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i bolaget framgår, liksom fastighe-

ternas bokförda värde, av Not 9 Byggnader och mark.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshandling i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -936,2 (-876,6) MSEK. Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 910,0 (1 810,0) MSEK. Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 1,13 (1,27) 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 660 MSEK refinansierats med en löptid överstigandes 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 15,9 (14,0) 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 2021 förväntas bli bättre än 2020 års resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	618 799 450
Årets resultat	- 14 495 803
Summa	604 303 647

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

FEMÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	264,6	263,7	247,8	240,3	222,6
Driftnetto	163,4	161,6	155,8	153,4	141,3
Rörelseresultat	88,6	87,4	86,7	86,1	82,9
Balansomslutning	3 574	3 409	3 322	3 186	3 097
Eget kapital	604	619	631	624	622
Fastigheter Marknadsvärde	5 505	5 282	4 855	4 755	4 657
Fastigheter Bokfört värde	3 344	3 213	2 986	2 968	2 956
Övervärde	2 161	2 069	1 869	1 787	1 701
Soliditet	16,9%	18,2%	19,0%	19,6%	20,1%

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	618 799	618 984
Årets resultat	-	-	-14 496	- 14 496
Belopp vid årets utgång	100	85	604 303	604 488

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2020	2019
Hysesintäkter		262 372	257 932
Övriga intäkter		2 262	5 778
Nettoomsättning	3	264 634	263 710
Fastighetskostnader	2, 3		
Drift- och underhållskostnader	5	-92 348	-93 240
Fastighetsskatt		-6 548	-6 541
Tomträttsavgäld		-2 310	-2 324
Summa fastighetskostnader		-101 206	-102 105
Driftnetto		163 428	161 605
Avskrivningar	5	-63 389	-61 344
Bruttoresultat		100 039	100 261
Centrala administrationskostnader	2, 4	-11 422	-12 847
Rörelseresultat		88 617	87 414
Finansiella poster			
Avyttring dotterbolag		-30	-
Övriga finansiella intäkter	6	1 971	1 699
Övriga finansiella kostnader	7	-45 406	-42 406
Summa finansiella poster		-43 465	-40 707
Resultat efter finansiella poster		45 152	46 707
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	2 387
Lämnade koncernbidrag		-58 869	-59 302
Resultat före skatt		-13 717	-10 208
Skatt	8	-779	-842
Årets resultat		-14 496	-11 050

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9, 20	3 117 588	3 099 996
Pågående ny-, fill- och ombyggnation	10	226 025	112 628
Inventarier	11	2 265	2 930
Materiella anläggningstillgångar		3 345 878	3 215 554
Andelar i koncernföretag	12	64 250	64 300
Fordringar hos koncernföretag	13	146 000	110 000
Finansiella anläggningstillgångar		210 250	174 300
Summa anläggningstillgångar		3 556 128	3 389 854
Fordringar hos koncernföretag		10	2 410
Kund-/hyresfordringar		958	359
Övriga fordringar		112	531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 394	6 709
Kortfristiga fordringar		7 474	10 009
Kassa och bank		10 630	9 367
Summa omsättningstillgångar		18 104	19 376
SUMMA TILLGÅNGAR		3 574 232	3 409 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		618 799	629 849
Årets resultat		-14 496	-11 050
Fritt eget kapital		604 303	618 799
Summa eget kapital	15	604 488	618 984
Uppskjuten skatt		61 030	60 251
Avsättningar	8	61 030	60 251
Skulder till kreditinstitut	16, 20	1 910 000	1 810 000
Långfristiga skulder		1 910 000	1 810 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	-	-
Förskott från hyresgäster		20 033	18 084
Leverantörsskulder		25 272	16 209
Skulder till moderbolag		936 225	876 586
Skatteskulder		1 443	1 023
Övriga skulder	18	2 359	3 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 382	5 071
Kortfristiga skulder	17	998 714	919 995
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 574 232	3 409 230

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	45 152	46 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	65 914	62 235
Betald skatt	420	584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 486	109 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 535	6 057
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-40 209	-55 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 812	59 951
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-196 208	-287 997
Investeringar i finansiella tillgångar	-36 000	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	20	134 107
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232 188	-153 890
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	159 639	94 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	159 639	94 029
Årets kassaflöde	1 263	90
Likvida medel vid årets början	9 367	9 277
Likvida medel vid årets slut	10 630	9 367
Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	64 054	62 235
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	1 860	-
Totalt	65 914	62 235

BOKSLUTSKOMMENTARER

I följande noter är belopp i TSEK om inget annat anges. Siffror inom parantes 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 3.

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 anskaffningsvärdet 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 anskaffningsvärdet 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 yttskikt, vitvaror & hyresgästpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

Redovisning av fastigheterna

Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggnings-tillgångar 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 räntebetalingarna är att anse som mycket sannolika.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 16.

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.

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

PERSONALKOSTNADER	2020			2019		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	-	10 899	10 899	-	10 833	10 833
Sociala kostnader	-	3 837	3 837	-	4 381	4 381
(varav pensionskostnader) ¹	-	793	793	-	756	756

¹ Vd är anställd i HSB Malmö ek för, därav utgår ingen ersättning i bolaget.

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2020		2019	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Totalt (Sverige)	26	78%	26	75%

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANS DAGEN

	2020		2019	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	9	6	9	6
Ledande befattningshavare	1	1	1	1

SJUKFRÅNVARO

	2020	2019
Total sjukfrånvaro	3,5%	0,8%
varav långtidssjukskrivning	0,7%	0,0%
Sjukfrånvaro för män	3,8%	0,8%
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,4%	0,7%
Anställda under 29 år	5,1%	0,7%
Anställda 30-49 år	1,6%	0,8%
Anställda 50 år eller äldre	7,1%	0,8%

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	2020	2019
Försäljning av tjänster	645	610
Hysesintäkter	12 314	12 183
Övriga köpta tjänster	-10 541	-9 981
Hyseskostnader	-1 319	-1 450

NOT 4 ARVODEN TILL REVISORER

	2020	2019
Revisionsuppdrag		
KPMG AB	374	338
Totalt	374	338
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

	2020	2019
Fördelning per tillgångstyp		
Byggnader	-63 389	-61 344
Inventarier	-665	-891
Totalt	-64 054	-62 235
Fördelning per funktion		
Fastighetskostnader	-665	-891
Avskrivningar	-63 389	-61 344
Totalt	-64 054	-62 235

NOT 6 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	2020	2019
Ränteintäkter	49	49
Ränteintäkter koncernföretag	1 922	1 650
Totalt	1 971	1 699

NOT 7 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	2020	2019
Räntekostnader koncernföretag	-17 168	-15 807
Övriga räntekostnader	-28 238	-26 599
Totalt	-45 406	-42 406

NOT 8 SKATT

	2020		2019	
Aktuell skatt		-		-
Uppskjuten skatt		-779		-842
Totalt		-779		-842
Avsättning för uppskjuten skatt		61 030		60 251
Avstämning effektiv skatt				
	2020		2019	
Resultat efter finansnetto	45 152		46 707	
Koncernbidrag	-58 869		-56 915	
Resultat före skatt	-13 717		-10 208	
Skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	2 935	21,4%	2 185	21,4%
Ej avdragsgilla kostnader	-619	-4,5%	-55	-0,5%
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-3 125	-22,8%	-3 004	29,4%
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	30	0,2%	32	0,2%
Summa redovisad skatt	-779	-5,7%	-842	-8,3%

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	2020		2019	
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	3 647 306		3 402 228	
Årets anskaffningar	55 515		75 226	
Övervärde vid fusion	-		147 063	
Årets försäljningar/utrangeringar	-2 400		-	
Omklassificeringar	25 803		22 789	
Utgående balans	3 726 224		3 647 306	
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-547 310		-475 648	
Övervärde vid fusion	-		-10 318	
Årets försäljningar / Utrangeringar	570		-	
Omklassificeringar	1 493		-	
Årets avskrivning övervärde	-798		-798	
Årets avskrivningar	-62 591		-60 546	
Utgående balans	-608 636		-547 310	
Utgående planenligt restvärde				
varav byggnad	2 747 547		2 745 116	
varav markanläggning	48 363		45 360	
varav mark	321 678		309 520	
Skattemässigt restvärde	2 723 701		2 707 505	
Verkligt värde	5 504 500		5 281 900	

NOT 10 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

	2020	2019
Anskaffningsvärdet		
Ingående balans	112 628	59 846
Årets tillkommande investeringar	140 692	70 832
Överfört via fusion	-	4 739
Omklassificeringar	-27 295	-22 789
Utgående balans	226 025	112 628
Utgående planenligt restvärde	226 025	112 628
Specifikation:		
Strutsen 24	4 957	575
Harven 14	10 149	58
Judith 11	1 041	7 848
Lekatten 4	2 373	3 361
Fören 3 (TT/TTG)	3 184	213
Spiggan 2 (Konduktören)	95 630	73 100
Ludvigsro 6	3 264	55
Ludvigsro 7	4 607	190
Arken 3	1 777	2 127
Parkhusen 1 (Hököpinge)	68 359	3 867
Myntet 8	2 268	446
Erikstorp 6	2 113	3 128
Övriga	26 303	17 660
Totalt bokfört värde	226 025	112 628

NOT 11 INVENTARIER

	2020	2019
Anskaffningsvärdet		
Ingående balans	18 112	17 656
Årets anskaffningar	-	456
Årets avyttringar	-137	-
Utgående balans	17 975	18 112
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-15 182	-14 290
Årets avyttringar	137	-
Årets avskrivningar	-665	-892
Utgående balans	-15 710	-15 182
Restvärde	2 265	2 930
Varav fastighetsinventarier	1 558	2 018
Leasingavtal avseende inventarier		
Anskaffningsvärde	2 391	1 140
Avgifter inom ett år	724	329
Avgifter 1-5 år	1 107	114
Avgifter senare än 5 år	-	-

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	64 300	64 300
Årets försäljning	-50	-
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	64 250	64 300

Innehav	Org nr.	Säte	Antal aktier / andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö	500	100%	64 250
Totalt					64 250

Under året har avyttring skett av Fören Holding I i Malmö AB

NOT 13 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Ingående balans	110 000	244 000
Årets nyutlåning	36 000	-
Årets amortering	-	-134 000
Totalt	146 000	110 000

Fordringar	Typ	Datum	Bokfört värde
Skånekompaniet Bocken AB	Reverslån	2019-10-01	35 000
Fastighets AB Borgbocken	Reverslån	2019-10-01	75 000
Sundsfastigheter Stora Grönegatan AB	Reverslån	2020-07-01	4 000
Sundsfastigheter Östergatan AB	Reverslån	2020-07-01	2 000
Sundsfastigheter Börjesgången AB	Reverslån	2020-07-01	12 000
Sundsfastigheter Kompanigatan AB	Reverslån	2020-07-01	6 000
Sundsfastigheter Mårtensgatan AB	Reverslån	2020-07-01	12 000
Totalt			146 000

NOT 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020	2019
Upplupna tomträttsavgälder/arrendeavgifter	1 169	1 155
Upplupna räntor/räntebidrag	2 411	2 714
Övrigt	2 814	2 840
Totalt	6 394	6 709

NOT 15 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	618 799	618 984
Årets resultat	-	-	-14 496	-14 496
Belopp vid årets utgång	100	85	604 303	604 488

NOT 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2020	2019
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 910 000	1 810 000
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-
Totalt	1 910 000	1 810 000

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 510 (2 510) MSEK varav 1 910 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 800 MSEK, förfaller under 2021 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	2020	Ränta
Inom 1 år	1 110 000	1,23%
Inom 2 år	-	1,19%
Inom 3 år	100 000	0,00%
Inom 4 år	300 000	0,21%
Inom 5 år	300 000	1,32%
Över 5 år	100 000	1,95%
Summa/Genomsnittsränta	1 910 000	1,13%

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallade swapavtal och räntetak. Bolaget har upptagit sammanlagda avtal om 1 400 (1 350) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2020-12-31 till -5,5 (0,5) MSEK.

NOT 17 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2020	2019
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	-	-
Outnyttjad kredit	50 000	50 000

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER

	2020	2019
Personalens källskatt	213	235
Mervärdesskatt	389	613
Deponerade hyror	1 507	1 920
Övrigt	250	254
Totalt	2 359	3 022

BOKSLUTSKOMMENTARER

Malmö den 4 mars 2021

Kent Andersson (ordförande)

Cecilia Bothén (vice ordförande)

Björn Andersson

Peter Gladoić Håkansson

Åsa Holmänder

Christina Jahn

Niclas Ellberg

Peter Sandell (arbetstagarrepresentant)

Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2021

David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB

-

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Sundsfastigheter AB, org. nr 556060-9835

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2020 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.

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 ersättningskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 4 mars 2021
KPMG AB

David Olow
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 2020.

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 4 mars 2021

Bengt-Åke Hägg
Föreningsgranskare

Björn Klefbohm
Föreningsgranskare



HSB – där möjligheterna bor

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