



ÅRSREDOVISNING 2013


HSB SUNDSFASTIGHETER AB



HSB – där möjligheterna bor

FORMGIVNING: PCG Malmö
TRYCK: Prinfo Grafiskt Center, Malmö



Trycksak  Licensnummer 341 011. Prinfo Grafiskt Center, Malmö 2014

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Organisationsnummer 556060-9835.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Hysesintäkterna uppgick till 196,6 (185,9) MSEK. Vakansgraden uppgick till 4,2 (4,7) procent. Driftsnettot för perioden uppgick till 122,3 (109,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -1,7 (24,6) MSEK. I resultatet ingår räntekostnad för upptaxering om 35,1 MSEK.

FASTIGHETS- OCH BOLAGSFÖRÄRV

Den 28 november 2013 förvärvades fastigheten Strutsen 24 med 24 lägenheter. Fastigheten är belägen på Limhamn. Under året har två bolag förvärvats, Sundsfastigheter Holding AB och Västra Hamnen Förvaltnings AB, med syfte att optimera förvaltningsstrukturen.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Några fastighetsförsäljningar har inte genomförts under året. Vid årsskiftet upphörde vårt avtal med vår fastighetsrådgivare, CBRE som

har haft i uppdrag att utröna förutsättningarna för en försäljning av HSB Turning Torso. Flertalet intressenter har visat intresse men det har inte renderat i någon slutförhandling. Därmed har den aktiva delen i vår försäljningsprocess avslutats.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet uppgår till 162 419 kvm uthyrningsbar yta. Ytan fördelar sig på 1 812 lägenheter samt 39 055 kvm lokaler.

FÄRDIGSTÄLLD BYGGNATION

Ingen nyproduktion har färdigställts under året.

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående ny-, till- eller ombyggnation omfattar projekt i redan befintligt hyresbestånd. Det omfattande restaureringsprojektet av fastigheten Peterstorp 3 står för större delen av nedlagda kostnader och projektet kommer att pågå hela 2014.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -363,9 (-491,5) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 550,0 (1 224,2) MSEK.



Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 2,95 (3,18) procent. Samtliga lån är i svenska kronor. Lånestruktur framgår av Not 16.

SKATTEBESLUT ORION MED FLERA

Bolaget erhöll den 30 september Kammarrättens dom i aktuellt skattemål. Kammarrätten dömde till HSBs nackdel som innebär en upptaxering av bolagets inkomster avseende fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Sammanlagt medför detta en kostnad inkluderat skattetillegg och räntor om totalt 264 mkr för HSB Sundsfastigheter under 2013 (se även tidigare information i HSB Malmös årsredovisning 2012 sid 37 och delårsrapporten 2013-08-31 samt pressmeddelande den 30 september 2013).

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga händelser finns att rapportera.

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 2014 bli bättre än 2013 års resultat mot bakgrund av räntekostnaden för upptaxering som belastade resultatet under 2013.

Under 2014 kommer ett nytt redovisningsregelverk, K3. Det nya K3-regelverket får en stor påverkan på hur avskrivningar hanteras genom så kallad komponentavskrivning. Det kommer medföra högre avskrivningar och en negativ påverkan av resultatet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 790 096 130 |
| Årets resultat | - 246 070 084 |
| Summa | 544 026 046 |

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

RESULTATRÄKNING

| Belopp i TSEK | Not | 2013 | 2012 |
|--|-------|-----------------|----------------|
| Hysesintäkter | | 196 639 | 185 914 |
| Övriga intäkter | | 2 492 | 3 849 |
| Nettoomsättning | 2 | 199 131 | 189 763 |
| FASTIGHETSKOSTNADER | 1,2 | | |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -70 656 | -74 746 |
| Fastighetsskatt | | -4 435 | -4 253 |
| Tomträttsavgäld | | -1 695 | -1 802 |
| Summa fastighetskostnader | | -76 786 | -80 801 |
| Driftnetto | | 122 345 | 108 962 |
| Avskrivningar | 4 | -29 494 | -26 539 |
| Bruttoresultat | | 92 851 | 82 423 |
| Centrala administrationskostnader | 1,3,4 | -9 272 | -11 349 |
| Rörelseresultat | | 83 579 | 71 074 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga finansiella intäkter | 5 | 2 395 | 1 813 |
| Övriga finansiella kostnader | 6 | -87 662 | -48 334 |
| Summa finansiella poster | | -85 267 | -46 521 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 688 | 24 553 |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -10 236 | -263 |
| Resultat före skatt | | -11 924 | 24 290 |
| Skatt | 7 | -234 146 | 4 498 |
| Årets resultat | | -246 070 | 28 788 |

BALANSRÄKNING

| Belopp i TSEK | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 2 449 926 | 2 423 595 |
| Pågående ny-, till- och ombyggnation | 9 | 19 053 | 9 947 |
| Inventarier | 10 | 8 373 | 9 632 |
| Materiella anläggningstillgångar | | 2 477 352 | 2 443 174 |
| Andelar i koncernföretag | 11 | 100 | 76 989 |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 52 000 | 52 000 |
| Andra långfristiga fordringar | | 2 044 | 2 278 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | 54 144 | 131 267 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 531 496 | 2 574 441 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 27 | 31 |
| Kund-/hyresfordringar | | 1 337 | 1 117 |
| Övriga fordringar | | 1 048 | 2 416 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 4 161 | 2 726 |
| Kortfristiga fordringar | | 6 573 | 6 290 |
| Kassa och bank | 14 | 22 005 | 19 514 |
| Summa omsättningstillgångar | | 28 578 | 25 804 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 560 074 | 2 600 245 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital (100 st) | | 100 | 100 |
| Reservfond | | 85 | 85 |
| Bundet eget kapital | | 185 | 185 |
| Balanserat resultat | | 790 096 | 761 308 |
| Årets resultat | | -246 070 | 28 788 |
| Fritt eget kapital | | 544 026 | 790 096 |
| Summa eget kapital | 15 | 544 211 | 790 281 |
| Uppskjuten skatt | | 59 889 | 54 901 |
| Avsättningar | 7 | 59 889 | 54 901 |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 1 550 000 | 1 175 000 |
| Långfristiga skulder | | 1 550 000 | 1 175 000 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 16,17 | - | 49 159 |
| Förskott från hyresgäster | | 11 785 | 10 323 |
| Leverantörsskulder | | 12 269 | 24 764 |
| Skulder till koncernföretag | | 363 863 | 491 457 |
| Skatteskulder | | 194 | 84 |
| Övriga skulder | 18 | 13 198 | 245 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 4 665 | 4 031 |
| Kortfristiga skulder | | 405 974 | 580 063 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 2 560 074 | 2 600 245 |
| Ställda säkerheter | 20 | 1 548 252 | 1 258 855 |
| Ansvarsförbindelser | 21 | 155 | 261 148 |

KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i TSEK | 2013 | 2012 |
|---|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 688 | 24 553 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | 30 905 | 27 950 |
| Reglerad skatt | -228 965 | 168 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -199 748 | 52 671 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -282 | 2 051 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -7 767 | -22 005 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -207 797 | 32 717 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -65 083 | -171 985 |
| Investeringar i finansiella tillgångar | -50 | -98 453 |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar | 77 174 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 12 041 | -270 438 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 198 247 | 234 344 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 198 247 | 234 344 |
| Årets kassaflöde | 2 491 | -3 377 |
| Likvida medel vid årets början | 19 514 | 22 891 |
| Likvida medel vid årets slut | 22 005 | 19 514 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA

| | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Av- och nedskrivningar av tillgångar | 30 905 | 27 950 |
| Totalt | 30 905 | 27 950 |

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT

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

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

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

Vid ny- och ombyggnationer aktiveras direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning med mera. Ränte- och kreditivkostnader under byggtiden aktiveras. Reparationsåtgärder på grund av eftersatt underhåll i förvärvade fastigheter aktiveras. Utgifter för

reparation och underhåll i befintliga fastigheter kostnadsförs löpande. Värdehöjande åtgärder som innebär en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt driftskostnad aktiveras.

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

Årliga avskrivningar av byggnad sker med:

- 1–2 procent för hyreshus och lantbruksenheter
- 2 procent för industribyggnader och vårdenheter
- 5 procent för markanläggningar
- 10 procent för värdehöjande åtgärder

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.

AVSÄTTNINGAR

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

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

SKATTER

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2001:1 Inkomstskatter, tillämpas. 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.

STATLIGA STÖD

Statliga bidrag intäktsförs till bedömt verkligt värde då det är rimligt att anta att bidraget kommer att erhållas och att samtliga vidhängande villkor kommer att uppfyllas. När bidraget är knutet till en kostnad redovisas det som en intäkt under de perioder som krävs för att det på ett systematiskt sätt skall möta den kostnad som redovisas och som bidraget avser att kompensera. Om bidraget är knutet till en anläggningstillgång reduceras tillgångens redovisade värde med bidraget. Bidraget påverkar det redovisade resultatet under tillgångens nyttjandeperiod genom lägre avskrivningar.

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER

| | 2013 | | |
|---------------------------|-----------------|------------------|--------|
| | Styrelse och vd | Övriga anställda | Totalt |
| Löner och ersättningar | – | 8 569 | 8 569 |
| Sociala kostnader | – | 3 385 | 3 385 |
| (varav pensionskostnader) | – | 772 | 772 |

| | 2012 | | |
|---------------------------|-----------------|------------------|--------|
| | Styrelse och vd | Övriga anställda | Totalt |
| Löner och ersättningar | – | 7 614 | 7 614 |
| Sociala kostnader | – | 2 965 | 2 965 |
| (varav pensionskostnader) | – | 615 | 615 |

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

| | 2013 | | 2012 | |
|---------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| | Antal anställda | Varav män | Antal anställda | Varav män |
| Sverige | 24 | 65 % | 22 | 72 % |

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

| | 2013 | | 2012 | |
|---------------------------|-------|-----------|-------|-----------|
| | Antal | Varav män | Antal | Varav män |
| Styrelseledamöter | 9 | 6 | 9 | 6 |
| Ledande befattningshavare | 1 | – | 1 | 1 |

SJUKFRÅNVARO

| | 2013 | 2012 |
|-----------------------------|-------|-------|
| Total sjukfrånvaro | 2,2 % | 0,4 % |
| varav långtidssjukskrivning | 1,0 % | 0,0 % |
| Sjukfrånvaro för män | 2,5 % | 0,3 % |
| Sjukfrånvaro för kvinnor | 1,5 % | 0,5 % |
| Anställda 29 år eller yngre | 1,4 % | 0,7 % |
| Anställda 30–49 år | 0,2 % | 0,2 % |
| Anställda 50 år eller äldre | 4,8 % | 0,1 % |

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|--------|--------|
| Försäljning av tjänster | 181 | 353 |
| Hysesintäkter | 16 516 | 16 191 |
| Övriga köpta tjänster | -8 321 | -6 842 |
| Hyeskostnader | -625 | -829 |

Not 3 Arvoden till revisorer

| | 2013 | 2012 |
|--|------------|------------|
| REVISIONSUPPDRAG | | |
| KPMG AB | 152 | 148 |
| Totalt | 152 | 148 |
| REVISIONSVERKSAMHET UTÖVER REVISIONSUPPDRAG | | |
| KPMG AB | 51 | 49 |
| Totalt | 51 | 49 |
| ANDRA UPPDRAG | | |
| KPMG AB | - | 7 |
| Totalt | - | 7 |

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 föräleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| FÖRDELNING PER TILLGÅNGSTYP | | |
| Byggnader | -29 494 | -26 539 |
| Inventarier | -1 411 | -1 411 |
| Totalt | -30 905 | -27 950 |
| FÖRDELNING PER FUNKTION | | |
| Fastighetskostnader | -1 411 | -1 411 |
| Avskrivningar | -29 494 | -26 539 |
| Central administration | - | - |
| Totalt | -30 905 | -27 950 |

Not 5 Övriga finansiella intäkter

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter | 315 | 353 |
| Ränteintäkter koncernföretag | 2 080 | 1 479 |
| Räntebidrag | - | -19 |
| Totalt | 2 395 | 1 813 |

Not 6 Övriga finansiella kostnader

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader koncernföretag | -9 134 | -12 007 |
| Övriga räntekostnader | -43 438 | -38 974 |
| Ränta pga ändrad taxering | -35 090 | - |
| Aktiverade byggräntor | - | 2 647 |
| Totalt | -87 662 | -48 334 |

Not 7 Skatt

| | 2013 | 2012 |
|---|-----------------|--------------|
| Aktuell skatt | -229 159 | - |
| Uppskjuten skatt | -4 987 | 4 498 |
| Totalt | -234 146 | 4 498 |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år ¹ | -229 159 | - |
| Aktuell skatt | -229 159 | - |
| Uppskjuten skatt fastigheter | -5 163 | -6 443 |
| Uppskjuten skatt avseende övrigt | 176 | 210 |
| Effekt pga sänkt skattesats | - | 10 731 |
| Uppskjuten skatt | -4 987 | 4 498 |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 59 889 | 54 901 |

¹ I aktuell skatt hänförlig till tidigare år ingår skattetillägg med -65 474 TSEK.

Not 8 Byggnader och mark

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------|------------------|
| ANSKAFFNINGSVÄRDEN | | |
| Ingående balans | 2 640 644 | 2 326 627 |
| Årets anskaffningar | 51 256 | 164 743 |
| Omklassificeringar | 4 568 | 149 274 |
| Utgående balans | 2 696 468 | 2 640 644 |
| ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR | | |
| Ingående balans | -217 049 | -190 510 |
| Årets avskrivning övervärde | -798 | -798 |
| Årets avskrivningar | -28 695 | -25 741 |
| Utgående balans | -246 542 | -217 049 |
| Restvärde | 2 449 926 | 2 423 595 |
| varav byggnad | 2 249 636 | 2 231 038 |
| varav markanläggning | 25 229 | 27 043 |
| varav mark | 175 061 | 165 514 |
| Skattemässigt restvärde | 2 177 706 | 2 174 046 |
| Aktiverade byggräntor under året ingår med | - | 2 647 |

Not 9 Pågående ny-, till- och ombyggnation

| | 2013 | 2012 |
|--|---------------|--------------|
| ANSKAFFNINGSVÄRDEN | | |
| Ingående balans | 9 947 | 152 588 |
| Årets tillkommande investeringar | 13 674 | 6 633 |
| Omklassificeringar | -4 568 | -149 274 |
| Utgående balans | 19 053 | 9 947 |
| Utgående planenligt restvärde | 19 053 | 9 947 |
| Aktiverade byggräntor under året ingår med | - | 2 647 |
| SPECIFIKATION: | | |
| Myntet 6 | 1 001 | - |
| Husaren 4 | 1 020 | - |
| Arken 5 | 2 047 | - |
| Arken 7 | 2 200 | - |
| Flora 8 | 1 407 | - |
| Peterstorp 3 | 7 713 | 3 130 |
| Myntet 8 | 1 577 | 1 918 |
| Turning Torso | - | 1 442 |
| Övriga | 2 088 | 3 457 |
| Totalt bokfört värde | 19 053 | 9 947 |

Not 10 Inventarier

| | 2013 | 2012 |
|--|----------------|---------------|
| ANSKAFFNINGSVÄRDEN | | |
| Ingående balans | 18 827 | 18 218 |
| Årets anskaffningar | 152 | 609 |
| Årets försäljningar / Utrangeringar | -469 | - |
| Utgående balans | 18 510 | 18 827 |
| ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR | | |
| Ingående balans | -9 195 | -7 784 |
| Årets försäljningar / Utrangeringar | 469 | - |
| Årets avskrivningar | -1 411 | -1 411 |
| Utgående balans | -10 137 | -9 195 |
| Restvärde | 8 373 | 9 632 |
| Varav fastighetsinventarier | 6 808 | 7 688 |
| LEASINGAVTAL AVSEENDE INVENTARIER | | |
| Anskaffningsvärde | 847 | 647 |
| Avgifter inom ett år | 251 | 216 |
| Avgifter 1-5 år | 21 | 172 |
| Avgifter senare än 5 år | - | - |

Samtliga leasingavtal har betraktats som operationella.

Not 11 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar

| | 2013 | 2012 |
|---|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 76 989 | 15 814 |
| Årets anskaffningar | 50 | 61 175 |
| Årets försäljning | -76 939 | - |
| Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag | 100 | 76 989 |

| 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 % | 50 |
| Totalt | | | | | 100 |

Under året har Fastighets AB Lekatten 4, Fastighets AB Malmö Tonfiskan 25 och Fastighets AB Malmö Drivan avyttrats till Västra Hamnen Förvaltnings AB som är ett helägt dotterbolag till Sundsfastigheter Holding AB.

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

| | 2013 | 2012 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Ingående balans | 52 000 | 17 000 |
| Årets nytulning | - | 35 000 |
| Totalt | 52 000 | 52 000 |

| Fordringar | Typ | Datum | Bokfört värde |
|----------------------------------|-----------|------------|---------------|
| Fastighets AB Lekatten 4 | Reverslån | 2011-12-31 | 17 000 |
| Fastighets AB Malmö Tonfiskan 25 | Reverslån | 2012-06-30 | 8 000 |
| Fastighets AB Malmö Drivan 16 | Reverslån | 2012-05-30 | 27 000 |
| Totalt | | | 52 000 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna tomträttsavgälder/arrendavgifter | 1 093 | 845 |
| Övrigt | 3 068 | 1 881 |
| Totalt | 4 161 | 2 726 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2013 | 2012 |
|---|---------------|---------------|
| Medel på koncernkonto (cashpool HSB Malmö ek för) | 12 035 | 7 746 |
| Övriga likvida medel | 9 970 | 11 768 |
| Totalt | 22 005 | 19 514 |

Not 15 Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|----------------------------------|--------------|------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Ingående balans | 100 | 85 | 761 308 | 28 788 | 790 281 |
| Omföring föregående års resultat | - | - | 28 788 | -28 788 | - |
| Årets resultat | - | - | - | -246 070 | -246 070 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 85 | 790 096 | -246 070 | 544 211 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------|------------------|
| Förfall inom ett år från balansdagen | – | 49 159 |
| Förfall 1–5 år efter balansdagen | 1 550 000 | 1 175 000 |
| Förfall senare än 5 år efter balansdagen | – | – |
| Totalt | 1 550 000 | 1 224 159 |

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 250 (2 075) MSEK varav 1 550 (1 224) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 600 MSEK, förfaller under 2014 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

| RÄNTEBINDNINGSTID | 2013 | Ränta |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| Inom 1 år | 900 000 | 2,79 % |
| Inom 2 år | 100 000 | 2,65 % |
| Inom 3 år | – | – |
| Inom 4 år | 50 000 | 4,05 % |
| Inom 5 år | 50 000 | 4,19 % |
| Över 5 år | 450 000 | 3,07 % |
| Summa/Genomsnittsränta | 1 550 000 | 2,95 % |

Bolagets skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Koncernen har upptagit swapavtal om 1 050 MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte swapavtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2013-12-31 till –26,6 (–59,8) MSEK.

Not 17 Checkräkningskredit

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Beviljad kredit | 50 000 | 50 000 |
| Utnyttjad kredit | – | –49 159 |
| Outnyttjad kredit | 50 000 | 841 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------|---------------|------------|
| Personalens källskatt | 198 | 135 |
| Mervärdesskatt | 380 | – |
| Deponerade hyror | 842 | 110 |
| Skuld pga ändrad taxering | 11 778 | – |
| Totalt | 13 198 | 245 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Upplupen semesterskuld | 1 095 | 867 |
| Sociala avgifter | 523 | 407 |
| Upplupna räntor | 1 876 | 1 467 |
| Övrigt | 1 171 | 1 290 |
| Totalt | 4 665 | 4 031 |

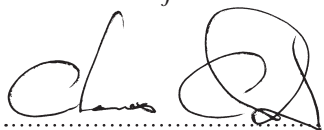
Not 20 Ställda säkerheter

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------|------------------|
| För Skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 618 440 | 1 247 855 |
| Varav outnyttjade i eget förvar | -78 188 | - |
| Utnyttjade ställda säkerheter | 1 540 252 | 1 247 855 |
| För Ansvarförbindelser och garantier | | |
| Spärrade bankmedel | 8 000 | 11 000 |
| Ställda säkerheter | 8 000 | 11 000 |
| Totalt ställda säkerheter | 1 548 252 | 1 258 855 |

Not 21 Ansvarförbindelser

| | 2013 | 2012 |
|---|------------|----------------|
| Skatt | - | 261 000 |
| Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer | 155 | 148 |
| Totalt | 155 | 261 148 |

Malmö den 27 februari 2014



Claes Caroli (ordförande)



Maj-Britt Thulin (vice ordförande)



Birgitta Nilsson



Björn Andersson



Susann Sörensson



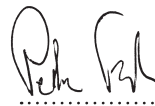
Izet Omanovic



Daniel Christiansson



Jörgen Åkesson
(arbetstagarrepresentant)

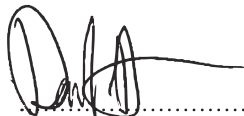


Peter Frank
(arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson
(verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2014
KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Sundsfastigheter AB
Organisationsnummer 556060-9835

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Sundsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sundsfastigheter AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.



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

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 27 februari 2014
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 2013.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande 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 27 februari 2014



Lena Andersson
Lekmannarevisor



Tommy Johansson
Lekmannarevisor

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



HSB – där möjligheterna bor