

ÅRSREDOVISNING 2018

STIFTELSEN HSBs GARANTIFOND



HSB – där möjligheterna bor

VD HAR ORDET

Marknaden för nyproducerade bostäder är fortsatt osäker på många håll runt om i landet. Nedgången i priser under första delen av 2018 stabiliserades under senare delen av året men det råder fortfarande, i början av 2019, osäkerhet om när och hur marknaden ska bottna.

Vi är en del av vår omvärld och påverkas väldigt mycket av makrofaktorer och regelverk som bestäms av lagar och förordningar. Att bygga och bo kräver finansiering och köpkraft. Konjunkturen har varit med oss i flera år nu och behoven av fler och nya bostäder är fortsatt stora. Ändå kan köparna i många fall inte gå till avslut i den utsträckning flertalet önskar och vill.

Hela marknaden lider av regelverket kring lån och finansiering för köp av bostäder. Samtidigt som utbudet ökar och behoven är fortsatt stora, kan många inte genomföra köp av nya lägenheter. Behovet av politiska reformer runt boendet är större än någonsin.

Försäljningsgraden i de garanterade bostadsprojekten har successivt avtagit och uppgår till per sista december till 69 %. Den lägre försäljningsgraden och tiden det tar att sälja gör att det tar tid innan ny kapacitet skapas i SHG. Vi har under året ökat utlåningen genom att utfärdade garantier ianspråktagits, detta har primärt skett under senare delen av 2018. Vi har dock också sett att längden på utlåningen är kort i många fall. Vissa utnyttjade lån har redan återbetalts eller amorterats. En färdig lägenhet är betydligt lättare att sälja än en lägenhet på ritning. Historisk vet vi att lån sällan är utestående mer än ett år eller två. Vi kan även titta tillbaka på statistik över utfall och notera att SHG inte förlorat eller behövt värdejustera sina lån under de sista 10 åren – inte ens en krona.

Förra våren började en diskussion i styrelsen om att se över garantimodellen för att om omöjligt hitta en modell som möjliggör att SHG kan utfärda garantier över alla konjunkturens faser. Detta arbete pågår och kommer rapporteras av i början av 2019. Det finns flera möjligheter att öppna upp för nya garantier men en bärande tanke hos SHG är att ändringar som görs ska vara väl underbyggda. Kapaciteten bör även hålla för en större produktionsökning framöver.

Undertecknad tillträdde 1 januari 2019. Uppdraget det första året torde bli att förstå och i viss mån ifrågasätta för att om möjligt förbättra och utveckla. SHG gör och ska fortsätta göra skillnad för våra många intressenter – det gäller både bostadsrättsföreningarna, bostadsrättsinnehavarna, HSB som producent samt långivarna. SHG står för trygghet!

Ulf Nolén

vd Stiftelsen HSBs Garantifond, mars 2019

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Styrelse	2,12



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2018

Styrelsen och Verkställande Direktören för Stiftelsen HSBs Garantifond med säte i Stockholm avger härmed redovisning för verksamheten under 2018. Stiftelsens ändamål är att lämna lån, bidrag eller annat stöd till HSBs bostadsrättsföreningar som genom bortfall av avgifter har behov av ekonomiskt stöd. Med HSBs bostadsrättsförening avses förening som är medlem i HSB-förening och för vilken premie erlagts till Stiftelsen. Lån har lämnats under året men inget bidrag eller annat stöd. Stiftelsen har uppfyllt sitt ändamål.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsens ordinarie ledamöter under året:

Lars Göran Andersson	HSB Göteborg
Christer Berglund	HSB Södra Norrland, ordf.
Annette Björkman	HSB Värmland
Michael Carlsson	HSB Malmö
Björn Dahlberg	HSB Norr
Catherina Fored	HSB Norra Stor-Stockholm
Ann Irebo	HSB Skåne
Anders Svensson	HSB Stockholm
Ulf Tapper	HSB Södertörn, vice ordf.

Under året har styrelsen haft 5 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöter erhåller arvode med 0,5 inkomstbasbelopp i fast arvode.

Stiftelsens angelägenheter har skötts av verkställande direktören Christer Weglin, med administrativt stöd från HSB ProjektPartner AB, i enlighet med avtal tecknat i januari 2017.

Stiftelsens revisor är PricewaterhouseCoopers AB som till huvudansvarig revisor utsett auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Stiftelsen lämnar sedan 2002 en särskild SHG-garanti till HSB-föreningar/HSBs Produktionsbolag och HSBs bostadsrättsföreningar. Garantins innebörd och generella omfattning regleras i Avtal om samverkan avseende SHG-Garanti, som träffats med 20 HSB-föreningar, HSB ProjektPartner samt med 18 produk-

tionsbolag ägda av HSB-föreningar tillsammans med HSB ProjektPartner.

SHG-garantin innebär i stort följande. För en premie motsvarande 1 % av produktionskostnaden förbinder sig SHG att finansiera en del av kostnaden för HSB-föreningens/produktionsbolagets förvärv av lägenheter som inte kunnat säljas vid färdigställandet. Finansieringen sker genom ett räntefritt lån. SHGs åtagande börjar när lägenheter förvärvats för insatser motsvarande en självrisk på 5 % av produktionskostnaden och slutar när lägenheter förvärvats motsvarande 35 % av produktionskostnaden. I skiktet däremellan omfattar SHG-garantin 2/3, alltså maximalt 20 % av produktionskostnaden. Vid försäljning av förvärvad lägenhet i andra hand till ett marknadspris som understiger vad HSB-föreningen betalat kan, efter SHGs godkännande, del av lånet efterges.

Stiftelsen tillämpar principen att utställda åtaganden att lämna lån ska vara täckta krona för krona med egen likviditet och med kreditmöjlighet enligt bindande lånelöfte. För åren 2018-2021 gäller en kreditram på 650 Mkr.

Den 21 december 2017 beslutade styrelsen att tills vidare inte längre utfärda nya garantier. Orsaken till beslutet var att SHG inte längre hade kapacitet att fullgöra ytterligare åtaganden med 100 % egen likviditet.

Beslutet från 2017 har legat fast under hela räkenskapsåret.



KOMMENTARER TILL RESULTAT OCH STÄLLNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 71,3 (79,5) mkr. Resultatförändringen består av ett minskat rörelseresultat med 7,0 mkr (+18,2) mkr som en följd av lägre resultatavräkning och ett lägre finansnetto med 1,4 (+3,6) mkr. Inom finansnettot har återföring av tidigare gjorda nedskrivningar av värdepapper gjorts med 0,2 (2,5) mkr. Gjorda realisationsvinster uppgår till 0 (6,0) mkr och erhållna räntor netto uppgår till 14,8 (10,9) mkr. Under året har tidigare gjorda nedskrivningar av äldre lån återförts med 3,8 (0) mkr. Värdeåterföringen redovisas som finansiell post men ingår inte i avkastningsmålet.

De likvida medlen minskade med 189 (+79) mkr till 767 mkr (956) mkr. Orsaken till minskningen beror på ökad utlåning för finansiering av förvärv av osålda bostadsrättslägenheter. Vid året slut uppgick utlåningen till 193,6 (4,3) mkr. Lån för förvärv av 68 (0) bostadsrättslägenheter har lämnats under året. I allt väsentligt avser lånen Stockholmsregionen som har tillkommit i slutet av året.

Under 2018 har värdepapper motsvarande 1 156 (822) mkr omsatts i köp- och försäljningar, värdepapper för 531 (408) mkr har anskaffats och värdepapper motsvarande 625 (414) mkr har

avyttrats via försäljning eller inlösen.

Avkastningen på förvalt kapital har under året uppgått till 1,58 % (2,11 %). Avkastningen definieras som ränteintäkter netto + värdeförändring/total genomsnittlig likviditet. Då stiftelsen i huvudsak placerar i värdepapper som är beroende av 3 mån STIBOR-räntan är avkastningen beroende av utvecklingen av den räntan. STIBOR-räntan har i genomsnitt uppgått till -0,39 % (-0,50 %). Genom omplaceringar inom, och mellan respektive riskklass, har den faktiskt erhållna räntan kunnat öka med 0,29 procentenheter till 1,57 % (1,28 %). STIBOR-förändringen har haft en mindre effekt då den höjda räntan kom sent under året. Utvecklingen innebär att de stabila ränteintäkterna ökat. Den högre STIBOR-räntan förväntas få effekt under 2019.

Med bas i den antagna Placeringspolicyn har styrelsen fastställt avkastningsmålet vilket uppgår till 3 Mån Stibor +2,00 %, dvs 1,61 % (1,50 %) för räkenskapsåret. Utfallet ligger därmed i linje med avkastningsmålet.

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Belopp nedan i tkr om inget annat anges.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Bundet eget kap	Fritt eget kap	Summa
Ingående balans	15	758 885	758 900
Årets resultat		46 406	46 406
Utgående balans	15	805 291	805 306

FÖRÄNDRINGAR I SHG:S GARANTISTOCK UNDER 2018

	Antal		Teoretiskt garanti- åtagande, Mkr	Utestående SHG-lån Mkr	Utestående åtagande mht sålda lgh, Mkr*)
	Garantier	Lgh			
2017-12-31	50	3 853	3 166	0	1 558
Förfallna	-17	-1 250	-806	0	-284
Tillkomna	0	0		192	0
2018-12-31	33	2 603	2 360	192	1 274

*) Återstående åtagande utöver utbetalade SHG-lån efter reducering för lägenheter som är sålda med upplåtelseavtal eller förhandsavtal om bostadsrätt. Åtagandena var vid utgången av 2018 täckta med egen likviditet och kreditfacilitet. Vid utgången av 2018 fanns bindande upplåtelse- eller förhandsavtal för 69 % (76 %) av de garanterade lägenheterna.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Stiftelsens resultat och ställning under de senaste fem åren framgår nedan.

År	2018	2017	2016	2015	2014
Res efter fin poster	71 269	79 510	58 450	50 384	36 423
Årets resultat	46 406	46 783	34 266	39 284	28 376
Balansomslutning	963 295	961 767	884 970	814 217	731 080
Reversfordringar	193 576	140	557	606	25 133
Likvida medel *)	766 942	955 840	877 065	796 226	698 395
Eget kapital **)	847 628	791 774	729 782	684 205	644 922
Soliditet ***)	88 %	82 %	82 %	84 %	88 %
Avkastning ****)	1,58 %	2,11 %	2,13 %	1,74 %	2,03 %
3 MÅN Stibor *****)	-0,39	-0,50	-0,49	-0,19	0,66

*) Likvida medel definieras som banktillgodohavande och kortfristiga placeringar

**) Eget kapital är summa eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver

***) Eget kapital+78,6 % av obeskattade reserver/Balansomslutningen

*****) Finansiella intäkter + värdering/Totals genomsnittlig likviditet

*****) Genomsnitt under året

Resultatprognosen för 2019 indikerar ett lägre resultat p g a en lägre förväntad volym färdiginflyttade bostadsrättsföreningar.

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI TILL 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2018	2017
INTÄKTER			
Premier	2	57 447	63 268
Övriga intäkter		-	1 011
KOSTNADER			
Administrationskostnader	3,4,5	-2 628	-2 491
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		54 819	61 788
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		14 751	10 931
Realisationsresultat värdepapper		-	5 980
Värdering värdepapper		157	2 488
Värdering reversfordringar		3 800	
Räntekostnader		-2 258	-1 677
		16 450	17 722
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		71 269	79 510
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	6	-11 719	-19 500
Skatt på årets resultat		-13 144	-13 227
ÅRETS RESULTAT		46 406	46 783

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Reversfordringar	7	193 576	140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 576	140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		17	3 416
Övriga fordringar		955	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 805	2 368
Kortfristiga placeringar	8	760 863	843 762
Kassa och bank		6 079	112 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		769 719	961 627
SUMMA TILLGÅNGAR		963 295	961 767
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		15	15
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		758 885	712 102
Årets resultat		46 406	46 783
SUMMA EGET KAPITAL		805 306	758 900
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	6	53 865	42 146
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		53 865	42 146
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		163	26
Skatteskuld		2 970	2 082
Förskottsbetalade premier	2	100 540	158 317
Övriga skulder		35	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416	260
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		104 124	160 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		963 295	961 767



BOKSLUTSKOMMENTARER

Alla belopp i tkr där ej annat anges.

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd **förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3)**. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Övergången har inte inneburit effekter på jämförelsetalen.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde såvida annat inte anges nedan.

Stiftelsen klassificeras som ett mindre företag.

Redovisning av intäkter

Premieintäkter redovisas när det garanterade objektet är färdigställt, dvs när inflyttning skett.

Administrationskostnader

Administrationskostnader är sådana kostnader som behövs för att administrera stiftelsen. Administrationen utgör en kvalitetsgaranti för ändamålet.

Obeskattade reserver

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Finansiella poster

Vid försäljning av räntepapper redovisas resultateffekten som räntor. Vid försäljning av aktie-relaterade produkter redovisas resultatet som realisationsresultat. Värderereglering värdepapper avser resultateffekt av värdering kortfristiga placeringar, se Finansiella instrument.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när stiftelsen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och stiftelsen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Reversfordringar upptas till det belopp som efter en individuell bedömning beräknas inflyta.

Kundfordringar upptas till det belopp som efter en individuell bedömning beräknas inflyta.

Kortfristiga placeringar värderas post för post till det lägsta av anskaffnings- eller marknadsvärde (nettoförsäljningsvärde).

Avsättningar

Med avsättningar avses förpliktelser på balansdagen som är säkra eller sannolika till sin förekomst men osäkra till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias. Avsättningar värderas till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att behöva erläggas.

Eventualförpliktelse

Eventualförpliktelser är möjliga åtaganden som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera framtida händelser, som inte helt ligger inom stiftelsens kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelse redovisas också åtaganden som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att storleken på åtagandet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

2 Intäkter - premier

År	2018	2017
Premier fakturerade under året	226	73 995
därav som balanseras	-105	- 73 934
Tidigare betalade premier som återbetalats	-162	
Tidigare balanserade premier som resultatförts	57 488	63 207
Summa	57 447	63 268

Den beräknade förfallostrukturen för förskottsbetalade premier vid årsskiftet framgår av nedanstående tabell.

År	Belopp
2019	48 465
2020	52 075
Summa	100 540

3 Medeltal anställda

Stiftelsen har en anställd VD som under året arbetat 60 % av normalarbetstid.

4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

År	2018	2017
Styrelsearvoden	128	112
Löner o ers – vd	965	939
Löner o ers – anst	0	0
Sociala avgifter	415	351
Summa	1 508	1 402

Inga pensionsavsättningar för styrelse eller vd har gjorts.

5 Administrationskostnader

År	2018	2017
Löner och lönebikostnader	1 542	1 417
Konsulter, bokföring, revision	663	547
Övriga kostnader	423	527
Summa	2 628	2 491

6 Periodiseringsfonder

Inkomstår	Taxeringsår	Belopp
2016	2017	14 500
2017	2018	19 500
2018	2019	19 865
Summa		53 865

Årets återföring av periodiseringsfond från tax 2013 uppgår till 8 146.

7 Reversfordringar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	3 940	4 357
Årets amortering	-2 350	-417
Årets utlåning	191 986	
Utgående anskaffningsvärde	193 576	3 940
Ingående nedskrivning	-3 800	-3 800
Årets värdereglering	3 800	
Utgående nedskrivning	0	-3 800
Utgående bokfört värde	193 576	140

Avser reversfordringar för lån lämnade till HSBs produktionsbolag för finansiering av förvärv av osålda bostadsrättslägenheter. En mindre del, 1 590 (3 940) avser lån till bostadsrättsförening. Av årets amortering avser 2 350 gamla lån till bostadsrättsföreningar som tidigare skrivits ned.

8 Kortfristiga placeringar

	2018	2017
Bokfört värde	760 863	843 762
Nominellt värde	763 800	841 200
Marknadsvärde	762 515	850 849

Placeringar görs i företagsobligationer samt i kapitalgaranterade strukturerade produkter som är kopplade till aktiemarknaden men som också består av en obligationsdel.

I allt väsentligt har placeringarna rörlig räntemarginal relaterad till 3 månaders STIBOR.

Obligationernas förfallostruktur följer av nedanstående tabell.

År	Nominellt Belopp	%
2019	81 000	11
2020	153 200	20
2021	252 000	33
2022	108 600	14
2023	138 000	18
2024	0	0
2025	31 000	4
Summa	763 800	100

9 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Maximalt teoretiskt åtagande För SHG-garantier	2 359 800	3 166 000

Åtagandet innebär en garanti att lämna lån för delfinansiering av köp av osålda lägenheter i samband med färdigställandet av garanterade bostadsrättsobjekt. En närmare beskrivning finns i Förvaltningsberättelsen under rubrikerna Verksamheten under året på sidan 2 samt Förändringar i SHG:s garantistock under 2018 på sidan 4.

10 Väsentliga händelser efter årets utgång

Den 1 januari 2019 tillträdde Ulf Nolén som verkställande direktör för stiftelsen.



Brf Norrskenet, Luleå.

Foto Yours kommunikationsbyrå.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Härmed försäkras, såvitt vi känner till, att årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av stiftelsen som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 20 mars 2019

Lars Göran Andersson

Christer Berglund
Ordförande

Annette Björkman

Michael Carlsson

Björn Dahlberg

Catherina Fored

Ann Irebo

Ulf Tapper
Vice ordförande

Anders Svensson
Av HSB Riksförbund
utsedd ledamot

Ulf Nolén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2019
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



Text: Christer Weglin | Grafisk form: Ingång Reklambyrå AB | Tryck: Brand Factory

HSBs TRYGGHETSGARANTI – TRYGGHET FÖR DIN NYA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSBs trygghetsgaranti innebär att HSB bl. a garanterar att din bostadsrättsförening inte lider ekonomisk skada på grund av uteblivna insatser eller årsavgifter. Det är bra för dig som köper en bostad och engagerar dig i en bostadsrättsförening, men det är också en säkerhet för hela din förening om det skulle uppstå kostnader för exempelvis osålda lägenheter.

Som köpare av en nyproducerad HSB bostadsrätt får du tillgång till HSBs Trygghetsgaranti som innebär att:

- HSB köper de lägenheter i bostadsrättsföreningen som är osålda efter inflyttning i det nybyggda huset.
- HSB köper in återlämnade lägenheter från bostadsrättsföreningen.
- HSB täcker kostnader för osålda bostäder under sju år efter inflyttningen i bostadsrättsföreningens hus.



HSB – där möjligheterna bor