



ÅRSREDOVISNING 2008
för
HSB Sundsfastigheter AB
Organisationsnummer: 556060-9835





ÅRSREDOVISNING

för

HSB Sundsfastigheter AB

Organisationsnummer: 556060-9835

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2008-01-01 – 2008-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

HSB Sundsfastigheter AB som är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö (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

Resultat efter finansiella poster uppgick till 50,6 (101,5) MSEK. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljningar med 54,0 (49,1) MSEK samt resultat från dotterbolag om 0,1 (51,3) MSEK. Resultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till -4,3 (1,1) MSEK. Driftsnettot för perioden uppgick till 93,2 (91,1) MSEK. Hyresintäkterna uppgick till 166,9 (152,7) MSEK. Vakansgraden uppgick till 1,8 (0,7) %.

Fastighetsförvärv

Under året har inga fastighetsförvärv gjorts.

Fastighetsförsäljningar

I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljningar med 54,0 (49,1) MSEK. Avyttrade fastigheter är Aktern 3 samt del av Limhamn 155:499 vid Kalkbrottet. Tilläggsköpeskillningar från tidigare fastighetsförsäljningar vid kalkbrottet på Limhamn har erhållits under året om totalt 7,7 MSEK.

Försäljning och fusion av bolag

Samtliga aktier har sålts i det helägda dotterbolaget Skånekompaniet Syd AB. Under året har dotterbolaget AB Peterstorp-Vargen fusionerats till Sundsfastigheter AB.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet justerat för årets fusion uppgår till 147 127 kvm uthyrbar yta. Den uthyrningsbara ytan fördelar sig på 1 613 lägenheter (108 971 kvm) samt 38 156 kvm lokaler.

Färdigställd byggnation

Ingen nybyggnation har skett under året.

Pågående byggnation

Pågående ny-, till- eller ombyggnation omfattar främst exploatering av kalkbrottet på Limhamn.

Likviditet och finansiering

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö.

Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -688,9 (205,4) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 705,0 (1 586,9) MSEK.

Genomsnittsräntan för denna lånevolym var 3,14 %. Samtliga lån är i svenska kronor.

Lånestruktur framgår av not 18.

Händelser efter resultatperiodens utgång

Inga väsentliga händelser efter resultatperiodens utgång finns att rapportera.

Framtida utveckling

Kontinuerlig utvärdering sker av olika fastigheter 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 2009 bli i nivå med 2008 års resultat.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	687 792 833
Fusionsvinst	3 843 997
<u>Årets resultat</u>	<u>19 684 637</u>
Kronor	711 321 467

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2008	2007
Hysesintäkter		166 889	152 705
Övriga intäkter		803	2 679
Nettoomsättning	2	167 692	155 384
Fastighetskostnader	1,2		
Drift- och underhållskostnader	4	-69 562	-58 477
Fastighetsskatt		-3 673	-4 411
Tomträttsavgäld		-1 285	-1 416
Summa fastighetskostnader		-74 520	-64 304
Driftnetto		93 172	91 080
Avskrivningar	4	-22 451	-22 226
Bruttoresultat		70 721	68 854
Centrala administrationskostnader	1,3,4	-6 568	-7 564
Marknadsföring		-688	-1 408
Återförda övriga avsättningar		-	55
Resultat av fastighetsförsäljningar		53 960	49 096
Rörelseresultat		117 425	109 033
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	983	51 255
Övriga finansiella intäkter	6	4 285	4 863
Övriga finansiella kostnader	7	-72 065	-63 663
Summa finansiella poster		-66 797	-7 545
Resultat efter finansiella poster		50 628	101 488
Bokslutsdispositioner			
Erhållna / Lämnade koncernbidrag		-32 167	-32 110
Förändring periodiseringsfond		3 620	-
Resultat före skatt		22 081	69 378
Skatt	8	-2 396	-5 193
Årets resultat		19 685	64 185

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i TSEK</i>	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9	2 046 237	2 018 575
Pågående ny- till och ombyggnation	10	12 694	178
Inventarier	11	2 417	3 148
Materiella anläggningstillgångar		2 061 348	2 021 901
Andelar i koncernföretag	12	–	57 947
Fordringar hos koncernföretag		–	1 127
Finansiella anläggningstillgångar		–	59 074
Summa anläggningstillgångar		2 061 348	2 080 975
Fordringar hos koncernföretag		–	205 920
Fordringar hos intresseföretag		66 450	2
Kund- / Hyresfordringar		1 507	910
Skattefordran		59	–
Övriga fordringar	13	18 774	43 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 279	4 888
Kortfristiga fordringar		90 069	254 862
Kassa och bank		24 090	22 881
Summa omsättningstillgångar		114 159	277 743
SUMMA TILLGÅNGAR		2 175 507	2 358 718
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital (100 st)		100	100
Reservfond		85	85
Bundet eget kapital		185	185
Balanserat resultat		691 636	623 607
Årets resultat		19 685	64 185
Fritt eget kapital		711 321	687 792
Summa eget kapital	15	711 506	687 977
Obeskattade reserver	16	–	–
Uppskjuten skatt		44 602	21 436
Avsättningar	17	44 602	21 436
Skulder till kreditinstitut	18	705 000	401 036
Långfristiga skulder		705 000	401 036
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18	–	1 185 835
Förskott från kunder		10 137	8 977
Leverantörsskulder		8 945	9 429
Skulder till koncernföretag		688 940	32 657
Skatteskulder		–	752
Övriga skulder	19	2 141	4 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 236	6 087
Kortfristiga skulder		714 399	1 248 269
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 175 507	2 358 718
Ställda säkerheter	21	1 127 814	940 559
Ansvarsförbindelser	22	276 609	247 483

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i TSEK</i>	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	50 628	101 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-34 012	-23 698
Betald skatt	-73	558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 543	78 348
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	25 599	-30 692
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 421	7 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 721	55 392
Investeringsverksamheten		
Försäljning av dotterföretag	14	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 847	-27 084
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	105 022	80 115
Investeringar i finansiella tillgångar *	-66 450	-490
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	120	8 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	27 859	60 988
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-64 371	-93 819
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 371	-93 819
Årets kassaflöde	1 209	22 561
Likvida medel vid årets början	22 881	320
Likvida medel vid årets slut	24 090	22 881

* Avser reversfordran för markförsäljning vid kalkbrottet på Limhamn till intressebolag

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Av- och nedskrivningar av tillgångar	23 362	23 618
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-54 008	-47 316
Resultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-14	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-3 352	-
	-34 012	-23 698

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.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 att risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen. Motsvarande gäller vid försäljning.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga 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 kostnadsförs löpande. Värdehöjande åtgärder som innebär en varaktigt 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 % för hyreshus och lantbruksenheter
- 2 % för industribyggnader och vårdenheter
- 5 % för markanläggningar

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 görs planenligt med 20 % på anskaffningsvärdet över nyttjandeperioden.

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.

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

	2008		Total
	Styrelse och VD	Övriga anställda	
Löner och ersättningar	–	6 261	6 261
Sociala kostnader	–	2 789	2 789
(varav pensionskostnader) ¹	–	591	591

	2007		Total
	Styrelse och VD	Övriga anställda	
Löner och ersättningar	–	7 143	7 143
Sociala kostnader	–	3 286	3 286
(varav pensionskostnader) ¹	–	749	749

¹ Varav pensionskostnader till VD uppgår till 0 (0) TSEK

VD har under 2008 uppburit fast lön om 0 (0) TSEK. Inget berättigande till uppsägningstid vid uppsägning från arbetsgivarens sida föreligger för VD.

Medelantal anställda

	2008		2007	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolag	19	64%	21	66%

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare per balansdagen

	2008		2007	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
- Styrelseledamöter	8	5	8	5
- Ledande befattningshavare	1	1	1	1

Sjukfrånvaro

	2008	2007
Total sjukfrånvaro	1,0%	1,6%
- varav långtidssjukskrivning	0,0%	0,0%
Sjukfrånvaro för män	0,6%	0,8%
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,8%	3,2%
Anställda under 29 år	2,7%	5,1%
Anställda 30 - 49 år	0,8%	1,4%
Anställda 50 år eller äldre	0,2%	0,0%

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2008	2007
Försäljning av tjänster	–	156
Hysesintäkter	16 640	17 324
Övriga köpta tjänster	-3 177	-2 367
Hyeskostnader	-676	-617

Not 3 Arvoden till revisorer

	2008	2007
Revisionsarvoden		
Ernst & Young	-146	-97
Totalt	-146	-97
Andra uppdrag		
Ernst & Young	–	-77
Totalt	–	-77

Not 4 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2008	2007
Fördelning per tillgångstyp		
Byggnader	-22 451	-22 226
Inventarier	-911	-906
Totalt	-23 362	-23 132
Fördelning per funktion		
Fastighetskostnader	-875	-870
Avskrivningar	-22 451	-22 226
Central administration	-36	-36
Totalt	-23 362	-23 132

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2008	2007
Utdelning från Skånekompaniet Syd AB	997	53 916
Förlust vid försäljning av andelar i dotterföretag	-14	-2 176
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	–	-485
Totalt	983	51 255

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	2008	2007
Ränteintäkter	2 032	132
Ränteintäkter koncernföretag	55	397
Räntebidrag	2 198	4 334
Totalt	4 285	4 863

Not 7 Övriga finansiella kostnader

	2008	2007
Räntekostnader koncernföretag	-36 732	-32 721
Övriga räntekostnader	-35 333	-31 292
Aktiverade byggräntor	–	350
Totalt	-72 065	-63 663

Not 8 Skatt

	2008	2007
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	-2 396	-5 193
Totalt	-2 396	-5 193
Uppskjuten skatt fastigheter	-4 976	-5 193
Uppskjuten skatt avseende övrigt	17	–
Effekt pga sänkt skattesats	2 563	–
Uppskjuten skatt	-2 396	-5 193
Avsättning för skatter	44 602	21 436

Not 9 Byggnader och mark

	2008	2007
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	2 106 474	2 067 412
Årets anskaffningar	3 208	5 619
Övervärde vid fusion	79 752	–
Överfört via fusion	32 923	–
Årets försäljningar / Utrangeringar	-51 014	-31 016
Erhållna bidrag - statliga stöd	-5 016	–
Omklassificeringar	77	64 459
Utgående balans	2 166 404	2 106 474
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-87 899	-65 673
Övervärde vid fusion	-7 643	–
Överfört via fusion	-2 097	–
Omklassificeringar	-77	–
Årets avskrivning övervärde	-66	–
Årets avskrivningar	-22 385	-22 226
Utgående balans	-120 167	-87 899
Restvärde	2 046 237	2 018 575
varav byggnad	1 844 617	1 773 160
varav markanläggning	26 027	27 218
varav mark	175 593	218 197
Skattemässigt restvärde	1 876 649	1 942 016
I årets anskaffningar ingår aktiverade byggräntor	–	350
Taxeringsvärde		
Byggnader	1 126 510	1 020 183
Mark	370 443	344 359
Totalt	1 496 953	1 364 542

Not 10 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	2008	2007
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	178	43 677
Årets nedlagda kostnader	12 486	20 960
Överfört via fusion	30	–
Omklassificeringar	–	-64 459
Utgående balans	12 694	178
Utgående planenligt restvärde	12 694	178

Not 11 Inventarier

	2008	2007
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	7 365	6 867
Årets anskaffningar	179	506
Överfört via fusion	77	–
Årets försäljningar / Utrangeringar	–	-8
Omklassificeringar	-77	–
Utgående balans	7 544	7 365
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående balans	-4 217	-3 315
Årets anskaffningar - genom fusion	-77	–
Årets försäljningar / Utrangeringar	–	4
Omklassificeringar	77	–
Årets avskrivningar	-910	-906
Utgående balans	-5 127	-4 217
Restvärde	2 417	3 148
<i>Varav fastighetsinventarier</i>	1 866	2 358
Leasingavtal avseende inventarier		
Anskaffningsvärde	419	1 540
Avgifter inom ett år	282	253
Avgifter 1-5 år	–	668
Avgifter > 5 år	–	–

Samtliga leasingavtal har betraktats som operationella.

Not 12 Andelar i dotterbolag som är anläggningstillgångar

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	57 947	68 170
Årets anskaffningar	–	490
Årets försäljning	-2 575	-10 228
Årets nedskrivning	–	-485
Årets återförda nedskrivning	2 455	–
Årets omklassificering genom fusion	-57 827	–
Bokfört värde aktier/andelar i dotterföretag	–	57 947

Under året har Studeum I i Malmö KB avregistrerats, Skånekompaniet Syd AB avyttrats och AB Peterstorp-Vargen fusionerats till HSB Sundafastigheter AB.

Not 13 Övriga fordringar

	2008	2007
Övriga kortfristiga fordringar	18 774	43 142
Totalt	18 774	43 142

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008	2007
Upplupna tomträtsavgälder / arrendeavgifter	718	644
Upplupna räntor / räntebidrag	1 087	565
Övrigt	1 474	3 679
Totalt	3 279	4 888

Not 15 Förändringar i eget kapital

	Aktie kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	100	85	623 607	64 185	687 977
Omföring föregående års resultat	–	–	64 185	-64 185	–
Fusionsvinst	–	–	3 844	–	3 844
Årets resultat	–	–	–	19 685	19 685
Belopp vid årets utgång	100	85	691 636	19 685	711 506

Uppgifter om fusionerat bolag

Bolag	Org.nr	Fusionsdag
AB Peterstorp-Vargen	556518-6227	2008-11-27

Sammandrag fusion AB Peterstorp-Vargen

Anläggningstillgångar	31 046
Övriga fordringar	38
Summa tillgångar	31 084
Eget kapital	13 104
Obeskattade reserver	3 620
Avsättningar	579
Långfristiga skulder	1 127
Kortfristiga skulder	12 654
Summa skulder och eget kapital	31 084
Bolagets del av:	
Omsättning	7 154
Kostnader	-3 804
Rörelseresultat	3 350

Not 16 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	2008	2007
Periodiseringsfond		
Ingående balans	–	–
Överfört via fusion	3 620	–
Årets upplösning	-3 620	–
Utgående balans	–	–

Not 17 Avsättningar

	2008	2007
Avsättningar för skatter	44 602	21 436
Totalt	44 602	21 436

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2008	2007
Förfall inom ett år från balansdagen	–	1 185 835
Förfall 1-5 år efter balansdagen	705 000	401 036
Totalt	705 000	1 586 871

Räntebindningstid	TSEK	Ränta
Inom 1 år	405 000	2,22%
Inom 2 år	–	0,00%
Inom 3 år	50 000	4,36%
Inom 4 år	–	0,00%
Inom 5 år	50 000	4,41%
Över 5 år	200 000	4,38%
Summa / Genomsnitt	705 000	3,14%

Not 19 Övriga skulder

	2008	2007
Personalens källskatt	201	194
Mervärdesskatt	288	371
Deponerade hyror	635	2 128
Övriga skulder	1 017	1 839
Totalt	2 141	4 532

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Upplupen semesterskuld	825	853
Sociala avgifter	466	555
Upplupna löner och ersättningar	–	274
Upplupna räntor	277	1 018
Övrigt	2 668	3 387
Totalt	4 236	6 087

Not 21 Ställda säkerheter

	2008	2007
För Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 107 714	1 097 776
Varav i eget förvar	–	-159 917
Ställda säkerheter	1 107 714	937 859
För Ansvarsförbindelser och garantier		
Spärrade bankmedel	20 100	2 700
Ställda säkerheter	20 100	2 700
Totalt ställda säkerheter	1 127 814	940 559

Not 22 Ansvarsförbindelser

	2008	2007
Skatt	253 665	244 621
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	144	162
Garantiförbindelse exploateringsavtal	22 800	2 700
Totalt	276 609	247 483

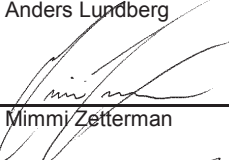
Malmö den 26 februari 2009



Claes Caroli (ordförande)



Anders Lundberg



Mimmi Zetterman



Björn Andersson



Tommy Schumann (arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson (verkställande direktör)



Maj-Britt Thulin (vice ordförande)



Birgitta Nilsson



Olle Strand



Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 februari 2009



Peter Gunnarsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

