

ÅRSREDOVISNING 2010

HSB KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

| | |
|------------------------------|----|
| VD har ordet..... | 4 |
| Det här är HSB | 5 |
| HSB Kristinehamn..... | 6 |
| Medlemsverksamhet | 8 |
| Förvaltningsberättelse | 10 |
| Fem år i sammandrag | 12 |
| Resultaträkning | 13 |
| Balansräkning | 14 |
| Kassaflödesanalys | 16 |
| Tilläggsupplysningar..... | 17 |
| Revisionsberättelse | 23 |





VD HAR ORDET

I Kristinehamn arbetar vi dagligen för att förverkliga HSB:s devis - skapa ett boende med oändliga möjligheter. Detta gör vi genom en god ekonomi, en bra service och en ständig dialog med våra medlemmar.

HSB - DÄR MÖJLIGHETERNA BOR

2010 har varit ett mycket framgångsrikt år för HSB Kristinehamn. Tack vare fina insatser av personal och brfs styrelser är ekonomin mycket god. Men för oss är inte en god ekonomi ett självändamål. Den starka ekonomin ger oss möjlighet att skapa det goda boendet.

Resultatet från det gångna året är det bästa resultatet vi har åstadkommit på de senaste tio åren. Samtliga affärsområden har visat positiva resultat. Våra helhetslösningar inom fastighetsförvaltningen ger en trygghet och en säkerhet för föreningarna. Alla som bor i våra brf vet vart man ska vända sig om problem uppstår. Vår förvaltning jobbar effektivt och professionellt för att snabbt hjälpa medlemmarna oavsett hur problemet ser ut. Inget problem är för litet för oss!

För mig och mina medarbetare är det självklart att det är våra medlemmar och kunder, som står i fokus. Vi arbetar hela tiden med att skapa bästa möjliga nyttan för dem. Resultatet av detta arbete återspeglas i den årliga kvalitetsenkät, som vi gör bland alla våra medlemsföreningar. Den visar glädjande nog på en stor förbättring jämfört med föregående år inom alla tjänsteområden. Genomsnittligt betyg i undersökningen är så högt som 4,23 på den femgradiga skalan. I och med detta har vi uppnått målen i vår verksamhetsplan.

Vi jobbar naturligtvis för att ytterligare förbättra oss på de områden där vi redan är bra, men också de där vi kan bli vassare.

HSB Kristinehamn är starkt lokalt förankrat och så gott som var tionde Kristinehamnare bor i en av HSB:s bostadsrätter. Inom HSB arbetar vi både nära och på avstånd, i nutid och på sikt. Samtidigt som vi har denna lokala förankring, vill vi också vara en inflytelserik aktör inom boendet, kommunalt såväl som regionalt. Vi vill vara nära våra medlemmar och genom vårt kontor på Norra Torget når vi många medlemmar för samtal och idéer.

Inför 2011 satsar vi på att utveckla HSB ytterligare inom förvaltning, rådgivning och utbildning. Vi ser att styrelsens roll inom brf blir allt viktigare. Engagerade och kunniga styrelser är en av våra främsta tillgångar och det är de som tillsammans med vår personal kommer att förverkliga HSB som möjligheternas boende.

Slutligen vill jag varmt tacka alla er som bidragit till årets fantastiska resultat och hjälpt till att utveckla HSB till en organisation att lita på. Nu siktar vi på ett spännande 2011.

Galina Toll

DET HÄR ÄR HSB

Kooperation betyder samarbete och är ett sätt för människor att samverka och driva företag tillsammans.

BOSTADSKOOPERATION

HSB är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. För HSB är det goda boendet viktigare än högsta möjliga avkastning. Överskott används i vår gemensamma verksamhet. HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- Ca 545 000 medlemmar
- Ca 3 900 bostadsrättsföreningar
- Över 35 000 förtroendevalda
- 32 regionala HSB-föreningar

Hela vår verksamhet bygger på kundernas förtroende. Därför är det viktigt att våra värderingar är väl förankrade i all förvaltning, medlemsverksamhet och nyproduktion i HSB. Varje förening ska kunna leva upp till HSB-kvaliteterna.



VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR - ETHOS

HSB vill tillsammans med sina medlemmar skapa det goda boendet. Vi ska leda utvecklingen utifrån våra kärnvärden ETHOS, alltså:

- **Engagemang** – HSB engagerar sig i det som rör livet, både för den enskilda människan och för samhället. Via engagemang skapas rum för samverkan och inflytande.
- **Trygghet** – Det vilar en känsla av trygghet i HSB. Tillsammans skapar medlemmarna trygghet. HSB ger utrymme att leva livet på det sätt som passar var och en.
- **Hållbarhet** – Det finns ett ansvarsfullt och långsiktigt tänkande i all verksamhet i HSB.
- **Omtanke** – HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Vi har omtanke om livet i och mellan husen.
- **Samverkan** – All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan. HSB skapar tillsammans med sina medlemmar det goda boendet. Idén är att människor äger sitt boende tillsammans med andra. Tillsammans har vi skapat ett sätt att vara som ger våra medlemmar både inflytande och möjligheter att nå saker tillsammans.

HSB KRISTINEHAMN

HSB Kristinehamn grundades 1933 och har lång erfarenhet av att förvalta bostadsrättsföreningar. Med fokus på kundens behov ska HSB Kristinehamn erbjuda ett brett utbud av tjänster till kunderna, dvs medlemmar och andra fastighetsägare.

TEKNISK FÖRVALTNING FASTIGHETSSERVICE – SÅ MYCKET MER

HSB Kristinehamn erbjuder allt från enstaka tjänster till komplett teknisk fastighetsförvaltning, till bostadsrättsföreningar men också andra fastighetsägare. Ett väl inarbetat system ger trygghet och kvalitet i våra tjänster och vi har förhandlat fram bra avtal med leverantörer inom många områden.

Vår mycket breda kompetens inom fastighetsförvaltning innefattas av högt utbildad personal. Vårt helhetskoncept bygger på att kunden ska känna sig obekymrad vilket ger stor trygghet. Kvalitetsarbetet av levererade tjänster sker med hjälp av arbets- och skötselbeskrivningar, kvalitetsparmar och regelbundna kvalitetskontroller samt möten med kunden.

ADMINISTRATIV FÖRVALTNING VI TAR HAND OM EKONOMIN

Under 2010 förhandlades, i princip, alla våra administrativa avtal om. Avsikten med de nya avtalen är att få en effektivare förvaltning som är bättre anpassad till bostadsrättsföreningar. Avtalen är upprättade i enlighet med Aff (avtal för fastighetsförvaltning). Detta innebär bland annat tydligare beskrivning av avtalsinnehållet jämfört med det gamla avtalet. Flertalet av de äldre avtalen var i behov av att anpassas till dagens krav och förutsättningar. Vår målsättning är att kunna erbjuda ett bättre och mer kundanpassat avtalsinnehåll för hela vårt verksamhetsområde.

HSB Kristinehamn ser ständigt över innehållet i tjänsteutbudet. Vi försöker utifrån vår egen förmåga att tillgodose marknadens behov från de allra enklaste tjänster till hela fullserviceavtal. Vi sköter ekonomi och administration åt bostadsrättsföreningar vilket underlättar styrelsens arbete och främjar långsiktig och god ekonomisk utveckling, inte bara åt HSBs bostadsrättsföreningar utan även åt andra fastighetsägare och företag med annan verksamhetsinriktning.

EKONOMIN ÄR GRUNDEN

Den ekonomiska förvaltningen omfattar flera tjänster. Ekonomerna har ett nära samarbete med banker, kreditinstitut, jurister och revisorer och kan erbjuda kvalificerad rådgivning. Vi tar fram budgetförslag, års- och flerårsprognoser samt upprättar förslag till årsredovisning. Inom finansieringsområdet lämnar vi förslag på placering av likviditet. Vi hjälper även till med upphandlingar av fastighetskrediter och lämnar förslag på löptider och räntebindning.

IT-TJÄNSTER SOM GER EFFEKTIVITET

Vår styrelsewebb är en hjälp och ett stöd till styrelsen. Här finns mallar, blanketter och annat material och information. Styrelsewebben är ingången till ett antal olika IT-baserade hjälpmedel som Webbinfo och underhållsplanering.



MEDLEMSVERKSAMHET

Information och utbildning är en viktig del av verksamheten i en organisation som HSB. Vi vill hjälpa och stödja våra bostadsrättsföreningar i deras arbete. Vi har under året arrangerat ett flertal kurstillfällen och träffar för att informera och utbilda våra medlemmar.

MEDLEMSTIDNINGAR

HSBs egna tidning Hemma i HSB kommer ut med sex nummer per år. HSB Kristinehamn medverkar med lokala inslag tre gånger per år. Vi gör då ett Värmlandsinstick som vi tar fram tillsammans med HSB Värmland och HSB Karlskoga.

HSB Uppdraget är en tidning för förtroendevalda och anställda inom HSB. Tidningen kommer ut fyra gånger per år och innehåller reportage, erfarenhetsutbyte, tips och idéer för verksamheten samt nyheter inom HSB.

UTBILDNINGAR & TRÄFFAR

Vi vill att våra styrelseledamöter ska känna att de har bra redskap för att utföra sitt arbete på bästa sätt därför erbjöd vi våra medlemmar en förvaltningskurs. Kursen var uppdelad i tre delar:

- Styrelsen i arbete
- Ekonomi i brf
- Se om ditt hus

Vi vill också att det ska vara enkelt att skaffa sig dessa redskap. Därför har vi valt att låta denna kurs ingå i medlemskapet.

Under hösten arrangerade vi en informations-träff som riktade sig till alla medlemmar. Syftet med träffen var att informera om hur man kan engagera sig i och påverka sitt eget boende. Träffen lockade cirka 50 personer.

HSB Kristinehamn anordnade, i början av september, en utbildning i samarbete med BoRevision. Utbildningen riktade sig mot

revisorer, styrelseledamöter och HSB-representanter. Ett 40-tal personer från föreningarna i Kristinehamn deltog i utbildningen.

I slutet av året bjöd HSB Kristinehamn in till ordförande- och vicevärdsträff.

AKTIVITETER

2010 började vi traditionsenligt med att bjuda in våra styrelser med respektive på Nyårsrevyn. Det blev, som vanligt, en mycket trevlig kväll på Christinateatern.

I augusti arrangerades den årliga bouletturneringen som även detta år lockade flera tävlande. Till denna tävling var det tolv lag anmälda. Vinnare i årets upplaga blev Iris Magnusson och Stig Bengtsson.

Under hösten var HSB med och anordnade en av de populära brasträffarna. Trots riktigt ruggigt väder löste 476 personer startkort och ytterligare något hundratal promenerade efter banan vid Hultets fritidsgård utan att delta i tipstävlingen.

Det finns en lång tradition inom HSB Kristinehamn med arrangemang som riktar sig speciellt till barnen inom bostadsrättsföreningarna. I december var det dags igen. Då satte teatergruppen Lekaressällskapet upp föreställningen Trolltider på Christinateatern. HSB abonnerade en av de sex Trolltider-föreställningarna som spelades. Det blev mycket folk. Teatern som har 280 platser var fullsatt.



Typisk god fe. Eller? I teaterpjäsen Trolltider provas karaktärerna genom förvandlingsnummer där rollerna byter plats. Och alla behövs, är slutsatsen. Foto: Stig Olander.



Bouletävlingen, som arrangerades i augusti, lockade många entusiaster.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för HSB Kristinehamn ekonomisk förening med org. nr 773600-0410 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

VERKSAMHETEN

HSB Kristinehamn ekonomisk förening, som startade verksamheten 1933, är en kooperativ organisation med verksamhetsidén som i samverkan med ägare och kunder skapar en trygg och prisvärd boendemiljö med hög kvalitet. HSB Kristinehamn har sitt kontor på Norra Torget 4 i Kristinehamn. Här återfinns den administrativa förvaltningen. Den tekniska förvaltningen utgår från Hamnvägen 6-8.

Verksamheten består i att erbjuda effektiva och prisvärda förvaltningstjänster för medlemmar och externa kunder.

Administrativ förvaltning omfattar 39 brf med sammanlagt 2 024 lägenheter och 125 lokaler. Föreningen förvaltar även teknisk förvaltning och skötsel av 29 brf, kommunalt bostadsföretag och 12 kommersiella fastighetsägare som AB Kristinehamns Industrifastigheter, YIT Sverige AB med flera.

HSB Kristinehamns finansverksamhet omfattar främst inlåning för HSB:s brf. Föreningens placeringsreglemente kännetecknas av stor aktsamhet, eftersom hanteringen omfattar medlemmarnas pengar. Brf har sin fulla rätt att på 3 bankdagar, vid behov, få ut placerade pengar. HSB Kristinehamn placerar likvida medel till stor del i obligationer, men även på fasträntekonto i banken. Det finns medel kvar placerade i svensk räntefond. Fonden har stigit upp i värde under 2010. HSB Kristinehamn fortsätter samarbete med HSB Karlskoga avseende kapitalförvaltning och arbete

med finansiella placeringar har gett bra resultat under 2010.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Kristinehamn är en ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 34 (36) brf och 2 170 (2 200) enskilda medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet för HSB Kristinehamn per 31 december 2010. Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid fullmäktigesammanträde.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

År 2010 var det sista året av det treåriga avtalet för Kristinehamns Bostads AB och HSB har fått förtroende att fortsätta förvalta Kristinehamns Bostads AB fastigheter i ytterligare två år. Förvaltningsuppdraget avser hela den tekniska förvaltningen av 1300 lägenheter dvs. från trappstädning till skötsel av samtliga tekniska installationer.

HSB Kristinehamn har haft sitt första avtalsår med AB Kristinehamns Industrifastigheter. Avtalet är på tre år och avser förvaltningen av samtliga tekniska installationer. Ett fåtal små förvaltningsuppdrag har tillkommit under 2010.

2010 var första året för omförhandlade administrativa avtal för 30 brf. De nya avtalen erbjuder ett bättre och mera kundpassat avtalsinnehåll för hela HSB Kristinehamns verksamhetsområde.

HSB EI, har haft full beläggning, men någon ytterligare utökning av verksamheten har inte skett 2010.

Under hösten 2010 har omfattande ROT renovering av egen hyresfastighet Geijersgården påbörjats. Åtgärdarna beräknas vara avslutade under 1:a halvåret 2011. Finansiering av ROT renovering under 2010 har gjorts med egna medel. Fastigheten Rudan som består av 68 garage kommer att rivras under 2011 och arbete med förberedande insatser har inletts under året.

IT-UTVECKLING

Ett fortsatt arbete med att skapa IT-stöd till verksamheten inom HSB Kristinehamn pågår fortlöpande. Som ett steg i detta arbete har en IT-revision genomförts under början av 2010 av Ernst & Young. Resultat av denna satsning blev en IT och informationspolicy som skall säkerställa krav på tillgänglighet, konfidentialitet och integritet.

ARBETSMILJÖ

HSB Kristinehamn har antagit arbetsmiljöpolicy. Arbetsmiljöfrågorna ska behandlas i direkt anslutning till de vardagliga frågorna inom respektive ansvarsområde.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

HSB Kristinehamn ska på alla nivåer och bland både förtroendevalda och anställda bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete. Inom hela organisationen ska målet vara en representation präglad av mångfald och jämn sammansättning mellan kvinnor och män, vilket återspeglas i antagna jämställdhetspolicy och mångfaldpolicy.

FRAMTIDA UTVECKLING

Trots den omfattande lågkonjunkturen som råder för närvarande i Sverige har vi inte sett tecken på oro på bostadsmarknaden i Kristinehamn. Efterfrågan på lägenheter är fortfarande stor och det finns inga vakanser i våra brf, undantag är Björneborgsföreningarna som fortsätter ha en hög vakansgrad.

Tiden med stigande ränta kan påverka våra brf negativt eftersom kapitalkostnaden är den största kostnaden.

Under 2011 kommer arbete med en ny personalhandbok att fortsätta. Under 2010 fortsatte arbetet med kvaliteten och miljön. Syftet med

arbetet är att säkerhetsställa processer inom verksamheten och att vidareutveckla miljö- och kvalitetsprogram inom miljöpolicy.

En fortsatt bevakning av den lokala förvaltningsmarknaden ledde till att två nya ramavtal med Kristinehamns kommun tecknades från 1 januari 2011. Under mars månad kommer även tvåårigt förvaltningsavtal med Kristinehamns kommun avseende skolor och barnomsorg tecknas med start 1 juni 2011.

Sammanfattningsvis ser framtiden ljus ut, HSB Kristinehamns starka varumärke, gott rykte och kvalitativa arbete skapar goda förutsättningar att lyckas i framtida upphandlingar. Kostnader måste dock hållas under uppsikt och organisationen måste effektiviseras ytterligare för att man ska lyckas i framtiden.

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

HSB Kristinehamn redovisar ett positivt resultat för 2010. Årets resultat uppgår till 1 806 (1 004) tkr.

Inlånade medel från brf utgör 67 % (69 %) av föreningens balansomslutning 72 820 (67 552). Föreningens omsättning uppgår till 26 248 (24 041) tkr.

FÖRSLAG TILL VISTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i föreningen:

| | |
|------------------|------------------|
| Dispositionsfond | 15 441 763 |
| Årets resultat | <u>1 805 945</u> |
| Summa | 17 247 708 |

Styrelsen föreslår att 90 297 kr avsätts till reservfonden och att 17 157 411 kr överförs i ny räkning.

Resultat av föreningens verksamhet under året samt dess ställning vid årets utgång framgår av följande resultat- och balansräkning.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

| Nyckeltal | | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|---------------------------------------|-----|------------|------------|--------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | Tkr | 26 248 | 24 041 | 25 861 | 29 989 | 26 762 |
| Rörelseresultat | Tkr | -66 | -246 | -1 840 | -111 | 100 |
| Resultat efter finansiella poster | Tkr | 1 806 | 1 004 | -2 308 | 250 | 30 |
| Balansomslutning (inklusive inlåning) | Tkr | 72 820 | 67 552 | 64 134 | 72 846 | 72 596 |
| Balansomslutning (exklusive inlåning) | Tkr | 24 395 | 21 375 | 20 193 | 22 205 | 21 969 |
| Eget kapital | Tkr | 19 320 | 17 515 | 16 505 | 18 811 | 18 536 |
| Soliditet | % | 79 | 82 | 82 | 85 | 84 |
| Likviditet | % | 103 | 107 | 105 | 107 | 106 |
| Avkastning på eget kapital | % | 9,3 | 5,7 | -14,0 | 1,3 | 0,2 |

Soliditet

En analys som syftar till att bedöma den långsiktiga betalningsförmågan.

Beräkning: Justerat kapital/balansomslutning exkl. kunders medelsförvaltning x 100

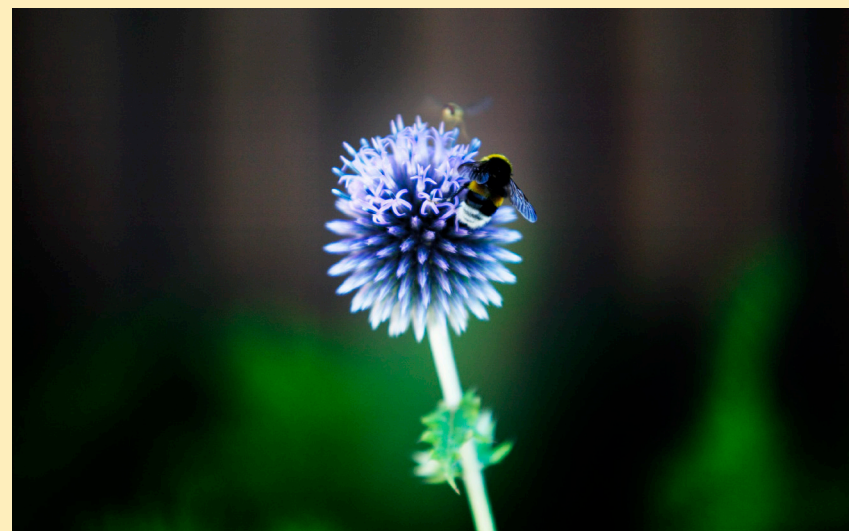
Likviditet

En analys som syftar till att bedöma den kortsiktiga betalningsförmågan.

Beräkning: Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder x 100

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital.



RESULTATRÄKNING

| | | 2010 | 2009 |
|---|------------|--------------|--------------|
| Belopp i tkr | Not | | |
| Nettoomsättning | 3 | 26 248 | 24 041 |
| Övriga rörelseintäkter | | 42 | 0 |
| Fastighetskostnader | | -2 186 | -2 078 |
| Kostnader för sålda varor och tjänster | 17 | -23 259 | -21 360 |
| Bruttoresultat | | 845 | 603 |
| Central administration och marknadsföring | 2,15 | -911 | -849 |
| Rörelseresultat | | -66 | -246 |
| | | 0 | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 4 | 2 161 | 1 640 |
| Övriga räntekostnader och liknande poster | | -289 | -390 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 806 | 1 004 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 806 | 1 004 |

BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2010 | 2009 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 11 019 | 7 365 |
| Byggnadsinventarier | 5 | 742 | 892 |
| Inventarier | 5 | 565 | 481 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 2 302 | 2 302 |
| Andra långfristiga fordringar | 7 | 3 113 | 3 063 |
| Långfristiga placeringar | 8 | 33 725 | 36 123 |
| Summa anläggningstillgångar | | 51 466 | 50 226 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager | 9 | 325 | 329 |
| Bostadsrätter | | 60 | 60 |
| Förvaltningsfastigheter | | 127 | 127 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 3 953 | 3 580 |
| Övrig kortfristig fordran | | 107 | 499 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 2 643 | 1 307 |
| Kortfristiga placeringar | 11 | 8 940 | 9 314 |
| Kassa och bank | | 5 200 | 2 110 |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 354 | 17 326 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 72 820 | 67 552 |

BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2010 | 2009 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Andelskapital | | 1 091 | 1 090 |
| Reservfond | | 983 | 933 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Dispositionsfond | | 15 442 | 14 488 |
| Årets resultat | | <u>1 806</u> | <u>1 004</u> |
| Summa eget kapital | 15 | 19 321 | 17 515 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskottsbetalda hyror | | 249 | 220 |
| Leverantörsskulder | | 1 099 | 728 |
| Avräkningsskulder | 12 | 48 425 | 46 177 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 316 | 1 136 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | <u>2 410</u> | <u>1 776</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 53 499 | 50 037 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 72 820 | 67 552 |
| Ställda panter | | 0 | 0 |
| Ansvarsförbindelser | | 185 | 207 |

KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr | 2010 | 2009 |
|--|---------------|--------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Inbetalningar från kunder | 24 964 | 23 941 |
| Utbetalningar till leverantörer och anställda | -23 561 | -23 431 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter | 1 403 | 510 |
| Erhållen ränta | 1 341 | 1 692 |
| Erlagd ränta | -289 | -390 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 455 | 1 812 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -4 335 | -347 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Förändring långfristig reversfordran | -50 | -525 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 385 | -872 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förändring av andelskapital | 1 | 6 |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Förändring avräkningsskuld | 2 248 | 2 235 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 249 | 2 241 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 319 | 3 181 |
| Likvida medel vid årets början | 47 546 | 44 365 |
| Likvida medel vid årets slut* | 47 865 | 47 546 |
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 319 | 3 181 |

* I likvida medel ingår Kassa och bank samt lång- och kortfristiga placeringar

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Varulager

Varulagret, bestående av material och reservdelar för fastighetsskötsel av fastigheter, värderas till anskaffningskostnaden med avdrag för inkurans 3 %. Värderingsprincipen är lika som föregående år.

Anläggningstillgångar

Byggnader redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringar. Restvärdesavskrivning har utförts proportionerligt av byggnad under 2010 i samband med rotrenovering. Påförda delar redovisas som pågående arbete tills att de färdigställts.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade normala ekonomiska livslängden, om inget annat anges i not.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|---------|
| Byggnader | 50 år |
| Byggnadsinventarier | 5-20 år |
| Maskiner och inventarier | 5 år |

Kapitalplaceringar

Värdering har skett till anskaffningsvärde. Nedskrivning till marknadsvärde sker när det antas att värdenedgången är bestående. Eventuella courtageavgifter och liknande kostnader periodiseras över löptider.

Fordringar och skulder

Skulder har tagits upp till nominellt belopp. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter

Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Inkomsten från föreningens försäljning av varor och tjänster redovisas som en intäkt när följande villkor är uppfyllda; de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägandet har överförts till köparen, föreningen behåller inte något engagemang i den löpande förvaltningen och utövar inte heller någon reell kontroll över de varor som sålts, inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som föreningen skall få av transaktionen kommer att tillfalla föreningen och de utgifter som uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2

| Anställda, löner och sjukstatistik | 2010 | | 2009 | |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Styrelse och VD | Övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda |
| Medelantal anställda | | | | |
| Män | 8 | 25 | 8 | 25 |
| Kvinnor | 3 | 8 | 3 | 7 |
| Totalt | 11 | 33 | 11 | 32 |
| Löner och ersättningar | 650 136 | 9 559 466 | 604 094 | 9 157 204 |
| Sociala kostnader | 204 273 | 3 003 584 | 189 806 | 2 877 194 |
| Pensionkostnader | 46 705 | 431 906 | 41 724 | 440 964 |
| Totalt | 901 114 | 12 994 956 | 835 624 | 12 475 362 |

Vid uppsägning från föreningen har VD 6 månaders uppsägningstid och det utgår avgångsvederlag om 12 månadslöner.

| Sjukstatistik | 2010 | | 2009 | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Totalt sjukfrånv/ ord arbetstid | Långtids frånvaro/ totalt sjukfrånv* | Totalt sjukfrånv/ ord arbetstid | Långtids frånvaro/ totalt sjukfrånv* |
| <i>Långtids frånvaro/ totalt sjukfrånv*</i> | | | | |
| 29 år och yngre | | | | |
| kvinnor | * | * | * | * |
| män | * | * | * | * |
| 30-49 år | 1,90% | 70,28% | 1,87% | 0,00% |
| Kvinnor | * | * | * | * |
| Män | 2,08% | 78,92% | 1,54% | 0,00% |
| 50 år eller äldre | | | | |
| kvinnor | * | * | * | * |
| män | * | * | * | * |
| Totalt | | | | |
| Kvinnor | * | * | * | * |
| Män | 5,22% | 91,31% | 5,14% | 46,00% |

*Redovisas ej pga undantagsregeln i lagstiftningen

Not 3

| Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren | 2010 | 2009 |
|---|---------------|---------------|
| Egna fastigheter | 2 883 | 2 908 |
| Administrativ förvaltning | 2 860 | 2 355 |
| Teknisk förvaltning | 19 829 | 18 076 |
| Medlemsavgifter | 676 | 702 |
| Totalt | 26 248 | 24 041 |

Not 4

| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 2010 | 2009 |
|--|--------------|--------------|
| Föreningsavgälder | 201 | 62 |
| Aktieutdelning | 2 | 3 |
| Utdelning fondandelar | 183 | 79 |
| Ränteintäkter | 1 332 | 1 052 |
| Uppskrivning fondplaceringar | 443 | 445 |
| Totalt | 2 161 | 1 640 |

Not 5

| Materiella anläggningstillgångar | 2010 | 2009 |
|--|---------------|------------------------------|
| <i>Byggnader och mark</i> | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 11 867 | 11 867 |
| Årets utrangering | -549 | 0 |
| Omklassificeringar | 186 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde byggnader | 11 503 | 11 867 |
| Ingående avskrivning | 4 688 | 4 379 |
| Årets avskrivningar | 346 | 308 |
| Årets utrangering | -295 | 0 |
| Utgående ack avskrivningar | 4 738 | 4 688 |
| Pågående nyanläggning | 4 253 | 186 |
| Utgående planenligt restvärde | 11 019 | 7 365 |
| Varav mark | 1 070 | 1 070 |
| Taxeringsvärde fastigheter | | |
| Byggnader och mark | 15 373 | 14 977 |
| Anskaffningsvärdet för byggnader består av: | | |
| Byggnad Geijersgården | 5 505 | Avskrivning enl 50-årig plan |
| Byggnad Rudan | 178 | Avskriven i sin helhet |
| Byggnad Katten 2 | 1 345 | Avskrivning enl 50-årig plan |
| Ombyggnation lokaler | 184 | Avskrivning enl 50-årig plan |
| Ombyggnation lokaler | 910 | Avskrivning enl 50-årig plan |
| Ombyggnation lokaler Vattenfall | 160 | Avskrivning enl 5-årig plan |
| Ombyggnation lokaler HSB kontor | 270 | Avskrivning enl 20-årig plan |
| Ventilation | 940 | Avskrivning enl 20-årig plan |
| Ventilation Katten 2 | 186 | Avskrivning enl 5-årig plan |
| Fjärrvärme | 234 | Avskrivning enl 20-årig plan |
| Fjärrvärme Katten 2 | 70 | Avskrivning enl 20-årig plan |
| Soprum | 163 | Avskrivning enl 50-årig plan |
| Biluppställningsplatser | 23 | Avskrivning enl 20-årig plan |
| Markanläggning Katten 2 | 265 | Avskrivning enl 10-årig plan |
| Mark Katten 2 | 201 | Ingen avskrivning |
| Mark Geijersgården | 869 | Ingen avskrivning |
| Summa | 11 503 | |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| <i>Byggnadsinventarier</i> | 2010 | 2009 |
| Anskaffningsvärde byggnadsinventarier | 2 021 | 2 021 |
| Årets anskaffning | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier | 2 021 | 2 021 |
| | | |
| Ingående avskrivning | 1 130 | 977 |
| Årets avskrivningar | <u>150</u> | <u>152</u> |
| Utgående ack avskrivningar | 1 280 | 1 130 |
| Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier | 742 | 892 |

Anskaffningsvärdet för byggnadsinventarier består av:

| | | |
|-----------------------|--------------|------------------------------|
| Byggnad Geijersgården | 1 399 | Avskrivning enl 20-årig plan |
| Byggnad Katten 2 | <u>622</u> | Avskrivning enl 5-årig plan |
| Summa | 2 021 | |

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Maskiner och inventarier | 2010 | 2009 |
| Ingående anskaffningsvärde: | 4 688 | 4 527 |
| Utrangeringar och försäljningar | -290 | 0 |
| Inköp | <u>336</u> | <u>161</u> |
| Utgående anskaffningsvärde | 4 734 | 4 688 |
| Ingående avskrivning | 4 207 | 3 962 |
| Utrangeringar och försäljningar | -290 | 0 |
| Årets avskrivningar | <u>252</u> | <u>245</u> |
| Utgående ack avskrivningar | 4 169 | 4 207 |
| Utgående planenligt restvärde | 565 | 481 |

Not 6

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2010 | 2009 |
| Aktier i HSB ProjektPartner AB | 1 204 | 1 204 |
| Andelar i HSB Riksförbund | <u>1 098</u> | <u>1 098</u> |
| Bokfört värde | 2 302 | 2 302 |

Not 7

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar | 2010 | 2009 |
| IB långfristig reversfordran | 3 063 | 2 538 |
| Årets förändring | <u>50</u> | <u>525</u> |
| Bokfört värde | 3 113 | 3 063 |

Not 8

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga placeringar | 2010 | 2009 |
| <i>Obligationer</i> | | |
| Vid årets början | 36 123 | 12 031 |
| Justering av anskaffningsvärde | -11 | -16 |
| Årets inköp | 44 721 | 29 108 |
| Försäljning | <u>47 108</u> | <u>-5 000</u> |
| Bokfört värde | 33 725 | 36 123 |
| | | |
| Summa långfristiga placeringar | 33 725 | 36 123 |

Not 9

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Varulager | 2010 | 2009 |
| Varulager HSB Service | 325 | 329 |

Not 10

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2010 | 2009 |
| HSB avtal | 565 | 573 |
| Förutbetalda försäkringar | 149 | 55 |
| Förutbetalda Hero licens Webrapporter | 73 | 125 |
| Förutbetalda övriga leverantörsfakturor | 226 | 406 |
| Upplupna ränteintäkter | 820 | 111 |
| Upplupna intäkter förvaltning | 725 | 0 |
| Upplupna övriga intäkter | <u>85</u> | <u>37</u> |
| Summa | 2 643 | 1 307 |

Not 11

| | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Kortfristiga placeringar | 2010 | 2009 |
| <i>Fondbolag</i> | | |
| <i>Handelsbanken Klick Sverige 90</i> | | |
| Vid årets början | 8 314 | 7 790 |
| Inköp | 183 | 79 |
| Försäljning | 0 | 0 |
| Återföring av nedskrivning | 443 | 445 |
| Årets nedskrivning | 0 | 0 |
| Bokfört värde | 8 940 | 8 314 |
| Marknadsvärde 31/12 | 8 940 | 8 314 |

Fasträntekonto

| | | |
|----------------------|---------------|--------------|
| Vid årets början | 1 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 1 000 |
| Försäljning | <u>-1 000</u> | <u>0</u> |
| Bokfört värde | 0 | 1 000 |

Summa kortfristiga placeringar

8 940 **9 314**

Not 12

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Avräkningsskulder | 2010 | 2009 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Avräkning bostadsrättsföreningar | 31 025 | 20 177 |
| Avräkning bundna medel bostadsrättsföreningar | <u>17 400</u> | <u>26 000</u> |
| Summa | 48 425 | 46 177 |
| Summa avräkningsskulder | 48 425 | 46 177 |

Not 13

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2010 | 2009 |
| Semesterlöneskuld | 679 | 639 |
| Sociala avgifter | 468 | 439 |
| Förutbetalda intäkter | 578 | 592 |
| Övriga upplupna kostnader | <u>685</u> | <u>106</u> |
| Summa | 2 410 | 1 776 |

Not 14

| Revisions- och konsultarvode | 2010 | 2009 |
|------------------------------|------------|------------|
| BoRevison AB | 138 | 90 |
| Ernst & Young AB | 37 | 15 |
| Föreningsvald revisor | 3 | 3 |
| Summa | 178 | 108 |

Not 15

| Förändring av eget kapital | Andelskapital | Reservfond | Disp.fond | Årets resultat |
|--------------------------------|---------------|------------|---------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 090 | 933 | 14 488 | 1 004 |
| Ökning av andelskapital | 1 | | | |
| Vinstdisposition | | 50 | 954 | -1 004 |
| Årets resultat | | | | 1 806 |
| Belopp vid årets utgång | 1 091 | 983 | 15 442 | 1 806 |

Not 16

| Leasingavgifter, årets betalda och framtida betalning | 2010 | 2009 |
|---|------|------|
| Betalda | 670 | 904 |
| Att betala 2011 | 659 | 642 |
| Att betala 2012-2015 | 680 | 821 |

Kristinehamn den 5 april 2011


 Håkan Wahlgren


 Berit Castor


 Gunnar Eriksson


 Ulla Östin


 Mats Larsson


 Carola Brandelgård


 Jan-Olov Calais


 Jesper Halling


 Christer Nordgren


 Galina Toll

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts den 29 april 2011


 Lars-Erik Näsström
 Av föreningen vald revisor


 Rolf Forslund
 Auktoriserad revisor
 av föreningen vald revisor


 Urban Johanson
 Av HSB Riksförbund
 utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Kristinehamn ekonomisk förening Org. nr 773600-0410


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Kristinehamn ekonomisk förening för räkenskapsåret 2010. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4 till 22. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

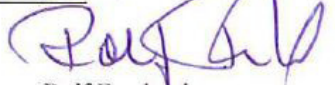
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristinehamn den 29 april 2011


 Lars-Erik Näsström


 Rolf Forslund


 Urban Johanson



HSB – där möjligheterna bor

HSB Kristinehamn
Norra Torget 4, Box 185
681 24 Kristinehamn

Telefon: 0550-341 00
webmaster@kristinehamn.hsb.se
www.hsb.se/kristinehamn