



ÅRSREDOVISNING

2012

HSB KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VD HAR ORDET.....	3
DET HÄR ÄR HSB.....	5
DÄRFÖR TRIVS JAG BÄST I HSB.....	6
HSB STÅR FÖR GOD SERVICE.....	8
TEKNISK FÖRVALTNING.....	10
ADMINISTRATIV FÖRVALTNING.....	11
VÅR STYRELSE.....	12
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	13
FEM ÅR I SAMMANDRAG.....	15
RESULTATRÄKNING.....	16
BALANSRÄKNING.....	17
KASSAFLÖDESANALYS.....	19
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	21
REVISIONSBERÄTTELSE.....	27

VD HAR ORDET

År 2012 utsågs av FN som Kooperationens År. Som VD för HSB Kristinehamn kan jag känna glädje och stolthet över att tillhöra en så världsomfattande rörelse, uppbyggd på många enskilda människors engagemang och idéer. Tillsammans formar vi boendemiljöer och levnadsförhållanden såväl lokalt som globalt, i det lilla och det stora.



HSB låter vinsten gå tillbaka till boendet

En av Kooperationens huvudtankar är att den vinst man gör ska gå tillbaka till medlemmarna, i vårt fall till det goda boendet. Därför är det oerhört viktigt med en god ekonomi. En god ekonomi ger möjligheter för personalen, företaget och medlemsföreningarna att utvecklas i en alltmer komplex omvärld.

Under 2012 har HSB Kristinehamn gjort en vinst på runt 1 miljon kronor; ett fantastiskt resultat åstadkommen av ett par tusen lojala och kunniga medarbetare och medlemmar. Med denna vinst i ryggen kan vi se framåt mot de närmaste åren med tillförsikt, samtidigt som det är min uppgift som VD att inspirera och planera för kommande projekt.

Rotreoveringen av Geijergården avslutades under året och jag är mycket nöjd med resultatet.

Under hösten påbörjades reoveringen och utbyggnaden av vår egen fastighet Katten, dit kontor, fastighetsförvaltning och service ska flytta in i maj. Vår personal har i olika grupper gjort ett gediget jobb, först när vi planerade och nu när vi succesivt har börjat flytta över till Katten.

Jag ser fram emot att få all vår personal samlad på ett och samma ställe. Det kommer naturligtvis att underlätta kommunikation och gemenskap inom företaget när vi flyttar in i nya fräscha lokaler.

Glädjande nog fick vi i slutet av året förnyat förtroende att sköta service och förvaltning åt Kristinehamnsbostäder. Vi ingick, med anledning av det, ett avtal med Kristinehamnsbostäder kring Strategiskt Partnering. I all korthet kan man beskriva partnering som en process där vi tillsammans med Kristinehamns bostäder söker nå den mest effektiva formen för vårt samarbete avseende fastighetsförvaltning för att helheten ska bli ännu bättre för båda parter. Den här formen av samarbete är vi först med i Sverige inom vårt område och det ska bli mycket intressant att arbeta med partnering.

Vi har under 2012 inbjudits av Kristinehamns Kommun för att diskutera ett eventuellt bostadsbyggande vid inre hamnen. Det är för tidigt att säga nu vad vi kommer att komma fram till, men en spännande resa har vi inom HSB Kristinehamn framför oss även i denna fråga.

Slutligen vill jag bara tacka personal, styrelser och medlemmar för det gångna året och för många tankeväckande diskussioner, glada skratt och ett fantastiskt arbete!



”Vi skall fortfarande vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet, och tydligt visa att vi lever efter den kooperativa idén, genom våra kärnvärderingar med utgångspunkt från människors skiftande behov och livssituation.”

DET HÄR ÄR HSB

HSB är en idéburen organisation – en Kooperation – och ägs av medlemmarna. All vår erfarenhet och kompetens handlar om att göra det goda boendet möjligt för våra medlemmar. Vinsten i HSB går alltid tillbaka till verksamheten för att göra den ännu bättre. För oss är det viktigt att ge förutsättningar för samvaro och harmoni nu och i framtiden.

HSB KRISTINEHAMN

HSB Kristinehamn är en av 31 regionala HSB-föreningar med cirka 2 300 medlemmar.

HSB Kristinehamn grundades 1933 och därmed 80 års erfarenhet av att förvalta bostadsrättsföreningar. Vi är en liten organisation med en lokalt förankrad verksamhet som erbjuder ett brett utbud av tjänster med hög service och kvalitet.

VÅRT UPPDRAG

Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

VÅR VERKSAMHETSIDÉ

HSB Kristinehamn är ett lokalt förankrat medlemsföretag, som i samverkan med ägare och kunder skapar en trygg och prisvärd boendemiljö med hög kvalitet.



HSBs STYRDOKUMENT

I en medlemsägd organisation är det viktigt att medlemmarna kan känna sig trygga med att organisationen och verksamheten bedrivs enligt de principer och i den riktning vi kommit överens om. Därför har HSB styrande dokument som varje HSB-förening skall följa.



HSB Kompassen – vägvisaren till det goda boendet
HSBs gemensamma vision, uppdrag, synsätt och fokusområden med gemensamma mål. HSB-bolag och HSB Riksförbund upprättar verksamhetsplaner utifrån HSB Kompassen.



HSBs Kod för föreningsstyrning
Utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Syftet med "Koden" är att säkra att medlemmar har en öppen demokratisk kontroll av hur besluten fattas inom HSB.



HSB Varumärkesriktlinjer
Styrdokument med riktlinjer för hur det gemensamma varumärket hanteras för att tydliggöra HSBs erbjudande till medlemmar och andra målgrupper.

DÄRFÖR TRIVS JAG BÄST I HSB

”HSB handlar om mer än att bara bo, säger Christina Bergman med hetta och engagemang i rösten.” Vi har flyttat säkert 25 gånger på 40 år och nu är vi tillbaka i HSB, så jag vet vad jag pratar om!

Christina och hennes make Ulf kommer senast från egen villa. Som nyblivna pensionärer har de valt ett både bekvämare och lite tryggare liv i egenägd lägenhet med all service men med en god och trygg kapitalplacering. Paret Bergman bor i en av HSB Kristinehamns minsta föreningar – Brf Ursus som består av bara ett enda flerkonfamiljshus.

BRF URSUS – KANONFÖRENING

Men Ursus, eller 59:an som vi kallar den, är en väldigt bra förening med aktiv styrelse och bra medlemmar, fortsätter Christina som är gammal folkhögskolelärare.



I dagarna då denna intervju genomförs kommer den minst sagt aktiva styrelsen att bjuda alla sina medlemmar på ett eget hemgjort julbord. Så sammanhållningen och det sociala livet är det inget fel på hos Brf Ursus i Kristinehamn!

Det är andra gången vi bor i HSB och det är ett avsiktligt val, HSB ger så mycket mer. Vi gillar kärnvärdena – engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, lägger Christina till.

ETHOS (ovan) är en viktig del av Det Goda Boendet hos HSB. En annan viktig del är medlemmarnas egen frihet att utveckla sitt boende. HSB styr inte boendet utan ger medlemmarna förutsättningarna.

INGET BLUFF OCH RACKARSPEL

HSB är en trygg medlemsstyrd förening, utan bluff- och rackarspel, slår Christina fast med eftertryck. Det är öppet, demokratiskt, kooperativt och med full insyn för medlemmarna. Problemet i dag är väl snarast att trots all kunskap som finns bland medlemmarna så finns det de som inte ser möjligheterna och inte förstår att de faktiskt äger en del av huset de bor i. Ett annat problem är att ungdomarna verkar ha svårt att hitta in och engagera sig i föreningsarbetet, men det gäller ju inte bara inom HSB...

En punkt som Christina Bergman tar upp är att många medlemmar kan ha svårt att förstå årsredovisningen för föreningen samt att det kan vara känsligt att fråga.

VIDAREUTBILDNING VIKTIGT

Här har HSB en jättemöjlighet att ta tag i. Varför inte vidareutbilda medlemmarna och skapa en ännu större medvetenhet och kunskap?! Vi avslutar intervjun här då den aktiva medlemmen Christina måste springa iväg på ett möte med valberedningen för HSB Kristinehamn!



”HSB är en väldigt vettig idé för den som vill engagera sig!”

HSB STÅR FÖR GOD SERVICE

God service – och bra hjälp att hålla koll på föreningens ekonomi. Så sammanfattar Leif Davidsson, ordförande i brf Strandskatan fördelarna med att köpa administrativa tjänster från HSB.

Liksom flertalet av föreningarna i Kristinehamn har Strandskatan ett avtal med HSB Kristinehamn som i stort sett täcker in det administrativa arbetet – allt från hyresaviser och lägenhetsöverlåtelser till budget och bokföring och dessutom vid behov tillgång till ekonomisk och juridisk rådgivning.

Leif Davidsson är helt överens med ledamöterna/vicevärdarna Christer Lidén och Lars Arenström att det har enbart fördelar att på det sättet köpa alla tjänster från samma ställe. Och HSB står för god service, anser de.

- Skulle vi anlita någon på egen hand fick vi också ett arbetsgivaransvar som i sin tur kräver administration för styrelsen. Det har vi inte nu. Vicevärdarna är arvoderade, inte anställda.

Att HSB inte bara tillhandahåller ekonomisk utan också teknisk kompetens ser de också som en fördel. Teknik och ekonomi går hand i hand. Underhållsplaner och budget samordnas. En samordning som också är värdefull för enskilda projekt. Styrelseledamöterna tar som exempel föreningens stora investering nyligen när man

bytte balkonger till nya, inglasade i samtliga fastigheter.

- HSB skötte upphandlingen av arbetet och hjälpte till hela vägen under projektets gång, säger de.

Och så lyfter de fram WebHero. Genom den internetbaserade tjänsten har bostadsrättsföreningarna direktanslutning till HSB-kontoret och tillgång till sina egna dokument så snart de upprättats. Det innefattar smidig tvåvägskommunikation för fakturaattester på distans och en hel del annat.

Ekonomiska rapporter som visar det ekonomiska läget i förhållande till budgeten läggs ut regelbundet.

- I och med att vi köper tjänsterna får styrelsen därmed också snabbt signaler om något krackelerar, konstaterar Leif Davidsson.

Och därmed möjlighet att agera.

HSB får ett stort plus från Strandskatan för fungerande kanaler så att styrelsen kan ha kontroll över ekonomin.

- Föreningens ekonomi är god, säger styrelseledamöterna samtidigt

- ***Bostadsrättsföreningen Strandskatan med adress Stampbrogatan 18-28 omfattar sex byggnader med 144 lägenheter. De är fördelade på 6 1:or, 30 2:or och 108 3:or.***
- ***De första lägenheterna togs i bruk 1958.***
- ***Enligt styrelseledamöterna avspeglar sig föreningens goda ekonomi i låga avgifter. En lägenhet med 3 rum och kök kostar drygt 3 000 kr/månad inklusive garageplats och el.***
- ***Överlåtelsepriserna har dock varit stigande och har senast varierat från 220 000 till 300 000 kr för trerumslägenheter.***



VI FÖRVALTAR DIN INVESTERING

Den tekniska förvaltningen av fastigheterna inom HSB Kristinehamn är mycket viktig, både för våra medlemmar, övriga kunder samt för din investering och värdet i fastigheterna.

- Det känns tryggt att vi kan erbjuda våra bostadsrättsföreningar en totallösning när det gäller teknisk förvaltning, kommenterar förvaltare Nina Johansson. Vi är en liten regionförening som är stora på teknisk förvaltning, dessutom har vi lång erfarenhet av att arbeta i brf:ernas fastigheter.

KOLLEKTIVA UPPHANDLINGAR

För närvarande arbetar 26 personer med invändig och utvändigt fastighetsskötsel för att sköta och underhålla brf:ernas fastigheter. Vi har även en heltäckande jour på icke ordinarie arbetstid för akuta arbetsåtgärder.

– En av våra styrkor är att vi kan erbjuda medlemsföreningar kollektiva upphandlingar av tjänster så som till exempel el, TV, bredband och telefoni. Med gemensamma krafter kan vi få konkurrenskraftiga priser och förmånliga villkor säger Kenth Johansson, förvaltningschef.

REPARATION OCH OMBYGGNAD

Vår reparatörsgrupp utför diverse reparationer och andra mindre uppdrag. Det kan gälla olika ombyggnader som till exempel tvättstugan, samlingslokalen eller sophuset. Vi hjälper även brf:erna med upphandling av entreprenader från förfrågningsunderlag till besiktning av entreprenaden. Det kan till exempel handla om ett fönsterbyte. Den tekniska förvaltningen arbetar även med kunder inom allmännyttan, kommunens olika fastigheter samt privata fastighetsägare.



EKONOMISK FÖRVALTNING ÄR GRUNDEN FÖR VARJE FÖRENING

Bostadsrättsföreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Då är det viktigt att fastigheten behåller sitt värde. Detta sker genom underhåll men också genom sunt ekonomiskt agerande. Till sin hjälp har styrelsen professionellt stöd från våra HSB-ekonomer som har lång erfarenhet och djupgående fackkunskaper.

VIKTIGA TILLGÅNGAR

Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. Dessa måste underhållas både för trivselns och för ekonomins skull. Genom att planera och styra underhåll, reparationer, lån och finansiering kan styrelsen se till att fastigheten behåller sitt värde.

BUDGET, BOKFÖRING OCH BOKSLUT

Det här hjälper vi våra bostadsrättsföreningar och deras styrelser med, berättar Marica Fransson som arbetar med den ekonomiska förvaltningen inom HSB Kristinehamn. Allt från budgetar till den löpande bokföringen och bokslut bistår vi med. Vi har dessutom bra och upparbetade kontakter med banker och myndigheter. Allt för att upprätthålla det goda boendet.

UNDERHÅLLSPLANERING

För att kostnaderna för det regelbundna underhållet ska fördelas jämt över åren upprättar styrelsen en underhållsplan och en budget. Varje år avsätts medel till fonden för underhåll och disposition sker när underhållet genomförs. Styrelsen ska också varje år göra en besiktning av fastigheten.

JURIK OCH MYNDIGHETSKONTAKTER

Utöver detta kan vi även hjälpa de lokala styrelserna med juridiska frågor, inkasso och annat, fortsätter Marica. Vi kan ordna en helhetslösning och lätt koppla in teknisk kompetens och andra delar när så behövs och önskas. HSB Kristinehamn ger din bostadsrättsförenings styrelse löpande hjälp och råd om fastighetens underhåll och framtida utveckling.



VÅR STYRELSE

Håkan Wahlgren, född 1946, ordförande

Har arbetat som byggnadsingenjör i sitt eget företag.

Berit Castor, född 1942, vice ordförande

Pensionär som tidigare arbetade som fortbildningsledare inom landstinget i Värmland.

Ulla Östin, född 1936, sekreterare

Pensionär som tidigare arbetade som personalsekreterare på Svenska kyrkan.

Gunnar Eriksson, född 1951, ledamot

Är pensionär och arbetade tidigare som tekniker på Kristinehamn kommun. Är ordförande i kommunfullmäktige.

Jan-Olof Calais, född 1936, ledamot

Arbetar som handläggare på Pensionsmyndigheten.

Ulla Fjellstedt, född 1946, ledamot

Pensionär. Har tidigare varit anställd som personalchef inom det privata näringslivet. Arbetar idag ideellt som stödperson inom Brottsofferjouren östra Värmland.

Christer Nordgren, född 1942, ledamot

Pensionär som tidigare arbetade på HSB Kristinehamn.

Carola Brandelgård, född 1952, personalrepresentant

Arbetar som lokalvårdare.

Annette Andersson, född 1960, personalrepresentant

Arbetar som fastighetsskötare.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för HSB Kristinehamn ekonomisk förening med org. nr 773600-0410 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

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 37 brf med sammanlagt 1 863 lägenheter och 115 lokaler. Föreningen förvaltar även teknisk förvaltning och skötsel av 30 brf, kommunens skolor, 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 akksamhet, eftersom hanteringen omfattar medlemmarnas pengar. Brf har sin fulla rätt att på tre bankdagar, vid behov, få ut placerade pengar. HSB Kristinehamn placerar likvida medel till stor del i obligationer. Det finns medel kvar placerade i svensk räntefond. Fonden har minskat något i värde under slutet av 2012 och nedskrivning av fondens värde påverkar resultatet för finansverksamheten negativt. HSB Kristinehamn fortsätter samarbetet med HSB Karlskoga avseende kapitalförvaltning och arbete med finansiella placeringar som har gett bra resultat under 2012.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Kristinehamn är en ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 34 (34) brf och 2 278 (2 261) enskilda medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet för HSB Kristinehamn per 31 december, 2012.

Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid fullmäktigesammanträde.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2012 har HSB undertecknat ett nytt avtal ”Strategisk partnering i förvaltning” med Kristinehamnsbostäder AB. Förvaltningsuppdraget avser hela den tekniska förvaltningen av 1300 lägenheter dvs från trappstädning till skötsel av samtliga tekniska installationer.

Under 2012 har HSB fått förtroende att fortsätta förvalta Kristinehamns Industrifastigheter ytterligare i två år. Avtalet avser förvaltningen av samtliga tekniska installationer.

HSB har även fått förlängt ramavtal avseende eltjänster och service av hushållsvitvaror med Kristinehamns kommun vilka tecknades från 1 januari 2011.

HSB har haft sitt andra avtal år med Kristinehamns kommun avseende teknisk förvaltning av skolor och barnomsorg.

Ett fåtal små förvaltningsuppdrag har tillkommit under 2012.

2012 var sista året för omförhandlade administrativa avtal för 30 brf, ingen av våra brf har sagt upp eller omförhandlat administrativa avtal. Administrativa avtalen erbjuder ett bättre och mera kundanpassat avtalsinnehåll för HSB:s hela verksamhetsområde.

Under hösten 2012 påbörjades renoveringen och utbyggnaden av vår egen fastighet Katten för att kontor och fastighetsservice ska ha verksamhet i samma lokal. Inflyttning planeras ske i maj 2013. Den omfattande ROT-renoveringen av egen hyresfastighet Geijersgården avslutades under 2012. ROT-renoveringen omfattade stamrenovering, fönsterbyte och inre reparationer. Finansiering av ROT-renovering har gjorts med lånade medel.

IT-UTVECKLING

Ett arbete med att skapa IT-stöd till verksamheten inom HSB Kristinehamn pågår fortlöpande. Som ett steg i detta arbete har en granskning av IT-miljön genomförts under 2012. Denna satsning resulterade i en upphandling av IT-miljön som kommer att genomföras under första halvåret 2013. HSB Kristinehamn uppdaterade informationspolicy som skall säkerställa krav på tillgänglighet, konfidentialitet och integritet.

ARBETSMILJÖ

HSB Kristinehamn har fortsatt arbetet med 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 jämställdhetspolicy och mångfaldpolicy.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

Under 2012 fortsatte arbetet med kvalitet och miljö. Syftet med arbetet är att säkerhetsställa processer inom verksamheten och att vidare-

utveckla miljö- och kvalitetsprogram inom miljöpolicy.

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 vi ska lyckas i framtiden.

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

HSB Kristinehamn redovisar ett positivt resultat för 2012. Årets resultat uppgår till 936 (- 2 758) tkr.

Inlånade medel från brf utgör 40 % (40 %) av föreningens balansomslutning 76 250 (80 132). Föreningens omsättning uppgår till 30 620 (28 779) tkr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i föreningen:

Dispositionsfond	14 399 736
Årets resultat	<u>935 874</u>
Summa	15 335 610

Styrelsen föreslår att 46 794 kr avsätts till reservfonden och att 15 288 816 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		2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	Tkr	30 620	28 779	26 248	24 041	25 861
Rörelseresultat	Tkr	765	-2 191	-66	-246	-1 840
Resultat efter finansiella poster	Tkr	936	-2 758	1 806	1 004	-2 308
Balansomslutning (inklusive inlåning)	Tkr	76 250	80 132	73 123	67 552	64 134
Balansomslutning (exklusive inlåning)	Tkr	46 057	48 079	24 395	21 375	20 193
Eget kapital		17 537	16 592	19 321	17 515	16 505
Soliditet	%	38	35	79	82	82
Likviditet	%	101	105	103	107	105
Avkastning på eget kapital		5,3%	-16,6%	9,3%	5,7%	-14,0%

Soliditet

En analys som syftar till att bedöma den långsiktiga betalningsförmågan

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

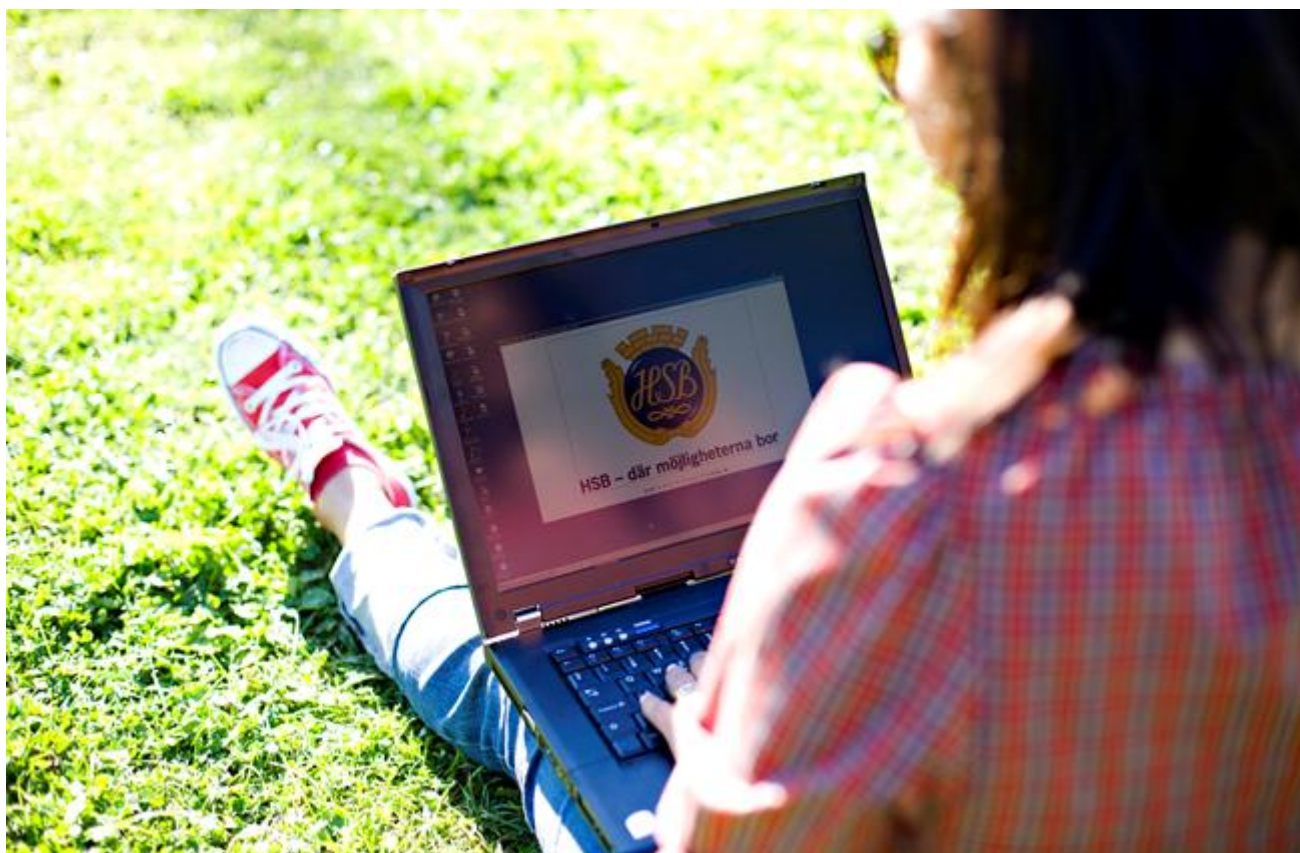
Likviditet

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 (tkr)

		2012-01-01-- 2012-12-31	2011-01-01-- 2011-12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	3	30 620	28 779
Övriga rörelseintäkter		350	91
Fastighetskostnader		-2 243	-2 117
Kostnader för sålda varor och tjänster	16	-27 144	-28 071
Bruttoresultat		1 583	-1 319
Central administration och marknadsföring	2,16	-818	-872
Rörelseresultat		765	-2 191
Övriga ränteintäkter och liknande poster	4	1 241	226
Övriga räntekostnader och liknande poster		-1 070	-793
Resultat efter finansiella poster		936	-2 758
ÅRETS RESULTAT		936	-2 758



BALANSRÄKNING (tkr)

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	<i>Not</i>		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 610	31 446
Byggnadsinventarier	5	602	672
Inventarier	5	396	489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 302	2 302
Andra långfristiga fordringar	7	2 313	2 413
Långfristiga placeringar	8	14 966	14 760
Summa anläggningstillgångar		54 188	52 081
Omsättningstillgångar			
Varulager	9	465	490
Bostadsrätter		60	60
Kortfristiga fordringar			
Hyses-och kundfordringar		4 370	6 112
Avräkningsfordran		175	206
Övrig kortfristig fordran		31	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2 940	1 857
Kortfristiga placeringar	11	8 011	8 237
Kassa och Bank		<u>6 010</u>	<u>10 963</u>
Summa omsättningstillgångar		22 062	28 050
SUMMA TILLGÅNGAR		76 250	80 132

BALANSRÄKNING (tkr)

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	<i>Not</i>		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		1 128	1 119
Reservfond		1 073	1 073
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		14 400	17 157
Årets resultat		<u>936</u>	<u>-2 758</u>
Summa eget kapital	12	17 537	16 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	22 000	22 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	900	900
Förskottsbetalda hyror		609	675
Leverantörsskulder		1 718	1 512
Avräkningsskulder	14	30 193	32 053
Övriga kortfristiga skulder		1 074	3 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>2 219</u>	<u>2 321</u>
Summa kortfristiga skulder		36 714	40 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 250	80 132
Ställda panter		31 375	31 375
Ansvarsförbindelser		224	199

KASSAFLÖDESANALYS

	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Inbetalningar från kunder	30 982	27 208
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-30 867	-28 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	116	-889
Erhållen ränta	692	554
Erlagd ränta	-1 070	-793
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-263	-1 128
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 959	-21 014
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring långfristig reversfordran	100	700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 859	-20 314
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av andelskapital	9	29
Upptagna lån	0	23 800
Förändring avräkningsskuld	-1 860	-16 291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 851	7 538
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 973	-13 904
Likvida medel vid årets början	33 961	47 865
Likvida medel vid årets slut *	28 987	33 961
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	-4 973	-13 904

* 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 2011 i samband med rotreovering. 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

	2012		2011	
	Styrelse och VD	Övr anställda	Styrelse och VD	Övr anställda
Medelantal anställda				
Män	4	24	7	24
Kvinnor	5	10	3	9
Totalt	9	34	10	33
Löner och ersättningar	754 721	10 968 935	711 356	10 624 752
Sociala kostnader	234 249	3 446 439	223 508	3 338 297
Pensionkostnader	44 532	398 706	55 344	679 581
Totalt	1 033 502	14 814 080	990 208	14 642 630

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

Not 3	Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren	2012	2011
	Egna fastigheter	5 392	3 039
	Administrativ förvaltning	2 718	3 055
	Teknisk förvaltning	21 823	21 996
	Medlemsavgifter	<u>688</u>	<u>689</u>
	Totalt	30 620	28 779
Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2012	2011
	Föreningsavgälder	139	149
	Aktieutdelning	47	46
	Resultat fsg fondandelar	-3	0
	Utdelning fondandelar	75	300
	Ränteintäkter	1 285	732
	Nedskrivning fondplaceringar	<u>-302</u>	<u>-1 002</u>
	Totalt	1 241	226
Not 5	Materiella anläggningstillgångar		
	<i>Byggnader och mark</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
	Anskaffningsvärde byggnader	22 863	11 630
	Årets anskaffning	14 877	12 372
	Årets utrangering	-177	-1 139
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärde byggnader	37 563	22 863
	Utgående avskrivning	4 412	4 738
	Årets avskrivningar	661	369
	Årets utrangering	<u>-129</u>	<u>-695</u>
	Utgående ack avskrivningar	4 944	4 412
	Pågående nyanläggning		
	Fastighet Kometen 11	248	12 995
	Fastighet Katten 2	<u>743</u>	<u>0</u>
		991	12 995
	Utgående planenligt restvärde	33 610	31 446
	Varav mark	2 926	2 926
	Taxeringsvärde fastigheter		
	Byggnader och mark	25 058	25 058
	Anskaffningsvärdet för byggnader består av:	Bokförd värde	Bokförd värde
	Fastighet Kometen 11	22 998	8 298
	Fastighet Tvillingarna 17	12 372	12 372
	Fastighet Katten 2	2 066	2 066
	Fastighet Gustavsberg 3	<u>127</u>	<u>127</u>
	Summa	37 563	22 863

Byggnadsinventarier		
	2012	2011
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier	2 021	2 021
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	2 021	2 021
Ingående avskrivning	1 350	1 280
Årets avskrivningar	<u>70</u>	<u>70</u>
Utgående ack avskrivningar	1 420	1 350
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	602	672
Anskaffningsvärdet för byggnadsinventarier består av:		
Byggnad Geijersgården	1 399	1 399
Byggnad Katten 2	<u>622</u>	<u>622</u>
Summa	2 021	2 021
Maskiner och inventarier		
	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde:	4 683	4 734
Utrangeringar och försäljningar	-25	-304
Inköp	<u>134</u>	<u>253</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 792	4 683
Ingående avskrivning	4 195	4 169
Utrangeringar och försäljningar	-25	-191
Årets avskrivningar	<u>227</u>	<u>217</u>
Utgående ack avskrivningar	4 397	4 195
Utgående planenligt restvärde	396	489
Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2012	2011
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	2012	2011
IB långfristig reversfordran	2 413	3 113
Årets förändring	<u>-100</u>	<u>-700</u>
Bokfört värde	2 313	2 413
Not 8 Långfristiga placeringar	2012	2011
Obligationer		
Vid årets början	14 760	33 725
Justering av anskaffningsvärde	0	-5
Årets inköp	11 321	4 029
Försäljning	<u>-11 116</u>	<u>-22 989</u>
Bokfört värde	14 966	14 760
Summa långfristiga placeringar	14 966	14 760

Not 9	Varulager			2012	2011
	Varulager HSB Service			465	490
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2012	2011
	HSB avtal			712	0
	Förutbetalda försäkringar			163	155
	Förutbetalda Hero licens Webrapporter			122	120
	Förutbetalda övriga leverantörsfakturor			433	301
	Upplupna ränteintäkter			1 041	492
	Upplupna intäkter förvaltning			467	704
	Upplupna övriga intäkter			<u>2</u>	<u>85</u>
	Summa			2 940	1 857
Not 11	Kortfristiga placeringar			2012	2011
	<i>Fondbolag</i>				
	<i>Handelsbanken Klick Sverige 90</i>				
	Vid årets början			8 237	8 940
	Inköp			76	300
	Försäljning			0	0
	Årets nedskrivning			<u>-302</u>	<u>-1 002</u>
	Bokfört värde			8 011	8 237
	Marknadsvärde 31/12			8 011	8 237
Not 12	Förändring av eget kapital				
		<i>Andels-</i>	<i>Reserv-</i>	<i>Disp.-</i>	<i>Årets</i>
		<i>kapital</i>	<i>fond</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>
	Belopp vid årets ingång	1 119	1 073	17 157	-2 758
	Ökning av andelskapital	9			
	Vinstdisposition			-2 758	2 758
	Årets resultat				936
	Belopp vid årets utgång	1 128	1 073	14 400	936
Not 13	Skulder till kreditinstitut			2012	2011
	Nordea			22 900	23 800
	Varav kortfristig del			<u>-900</u>	<u>-900</u>
				22 000	22 900
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 400 tkr.				
Not 14	Avräkningsskulder			2012	2011
	<i>Kortfristiga skulder</i>				
	Avräkning bostadsrättsföreningar			18 493	23 553
	Avräkning bundna medel				
	bostadsrättsföreningar			<u>11 700</u>	<u>8 500</u>
	Summa			30 193	32 053
	Summa avräkningsskulder			30 193	32 053

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
	Semesterlöneskuld	774	774
	Sociala avgifter	535	564
	Övriga upplupna kostnader	<u>911</u>	<u>984</u>
	Summa	2219	2321
Not 16	Revisions- och konsultarvode	2012	2011
	BoRevison AB	96	102
	Ernst & Young AB	0	14
	Föreningsvald revisor	<u>0</u>	<u>3</u>
	Summa	96	119
Not 17	Leasingavgifter, årets betalda och framtida betalning	2012	2011
	Betalda	1 103	921
	Att betala 2013	944	307
	Att betala 2014-2017	670	1 041



Undertecknade försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt god redovisningssed, och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företag står inför.

Kristinehamn den 19 mars 2013

Håkan Wahlgren

Berit Castor

Gunnar Eriksson

Ulla Östin

Christer Nordgren

Ulla Fjellstedt

Jan-Olov Calais

Carola Brandelgård

Annette Andersson

Galina Toll

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts den _____ 2013

Lars-Erik Näsström

Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Kristinehamn ekonomisk förening, org nr 773600-0410

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Kristinehamn ekonomisk förening för år 2012. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 13 – 26.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne 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 föreningen 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 föreningens 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Kristinehamn ekonomisk förening för år 2012.

Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens 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 och verkställande direktörens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Jan-Olov Calais

Kristinehamn den _____ 2013

Lars-Erik Näsström
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ANTECKNINGAR



HSB – där möjligheterna bor

**HSB KRISTINEHAMN
Norra Torget 4, Box 185
681 24 Kristinehamn**

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