



# ÅRSREDOVISNING 2013

HSB KRISTINEHAMN



HSB - där möjligheterna bor



# INNEHÅLL

<b>VD HAR ORDET.....</b>	<b>4</b>
<b>FAKTA OM HSB.....</b>	<b>7</b>
<b>ADMINISTRATIV FÖRVALTNING.....</b>	<b>8</b>
<b>TEKNISK FÖRVALTNING.....</b>	<b>9</b>
<b>EFTER 80 ÅR FINNS VI UNDER ETT OCH SAMMA TAK.....</b>	<b>10</b>
<b>VÅR STYRELSE.....</b>	<b>12</b>
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....</b>	<b>13</b>
<b>FEM ÅR I SAMMANDRAG.....</b>	<b>15</b>
<b>RESULTATRÄKNING.....</b>	<b>16</b>
<b>BALANSRÄKNING.....</b>	<b>17</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS.....</b>	<b>19</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....</b>	<b>21</b>
<b>REVISIONSBERÄTTELSE.....</b>	<b>27</b>

## VD HAR ORDET

*Jag vill till att börja med rikta ett stort tack till vår avgående VD, Galina Toll för allt som hon har gjort för HSB Kristinehamn under åren. Det har varit fantastiskt kul att arbeta tillsammans med Galina. och jag vill önska henne lycka till i sitt nya yrkesval.*

*Det är oerhört kul och inspirerande efter så många år som anställd på HSB Kristinehamn, få möjligheten som VD att utveckla verksamheten. Vi har otroligt många engagerade medlemmar, duktiga medarbetare och mycket bra kunskaper inom HSB Kristinehamn. Det dagliga mötet och personliga samtalet med medlemmar, kunder och medarbetare är det som gör att vi ständigt utvecklas*

*Att få vara en del av allt detta och vara med i utvecklingen av att skapa det goda boendet är ett stort privilegium.*

### HSB Kristinehamn

2013 har varit ett bra men intensivt år, HSB Kristinehamn firade 80 år.

Jubiléet firades med många aktiviteter under året och 17 maj hade HSB Kristinehamn invigning av de nya lokalerna på Katten, Hamnvägen 6 och öppet hus för alla medlemmar. För första gången någonsin så finns all personal inom administrativ och teknisk förvaltning under samma tak.

För vår organisation är det viktigt att vi har en stark och solid ekonomi, vilket HSB Kristinehamn har.

Vi gör även i år ett negativt resultat, huvudsakligen beroende på flytten och ombyggnationen av lokalerna på Hamnvägen, men i ett längre perspektiv var detta nödvändigt för att kunna hyra ut lokalen på Norra torget till arbetsförmedlingen, som för oss är en viktig hyresgäst.

### Förvaltning

Verksamheterna fungerar bra. Samverkan med HSB Värmland i energifrågor för att kunna erbjuda energitjänster till HSB Kristinehamns Brf är oerhört positivt för våra Brf. I dagsläget så har ett 20 tal Brf tecknat energioptimeringsavtal. Det avtal gällande förvaltning som vi har haft i Degerfors upphörde 2013-11-30, detta innebar en omställning och att varsel lades på 3 tjänster.

### Brf

En stor fråga för HSB Kristinehamn är utredningen gällande ombyggnation av Brf Tvillingarnas teaterlokal Christinateatern, där idag Kommunen är hyresgäst.

I Björneborg är den ekonomiska situationen för våra Brf fortfarande problematisk.

Brf Hyvlaren är såld och är på väg att träda i frivillig likvidation. Fastigheterna ägs från och med 2013-11-27 av en privat fastighetsägare.

### Kristinehamn

Kristinehamns kommun har under 2013 haft en ganska stabil befolkningmängd.

Efterfrågan på att bo i bostadrrätt i Kristinehamn är fortfarande hög.

Möjligheterna till nyproduktion undersöks kontinuerligt.

Jag vill tacka HSB Kristinehamns styrelse för förtroendet och avgående VD, Galina Toll för det goda och trevliga samarbete vi haft under åren. Jag vill också tacka alla medlemmar i bostadsrättsföreningarna för den fantasiska energi, kunskap och kreativitet ni har. Ett stort tack sist, men inte minst, till all personal. Det är ni som är vårt ansikte utåt och som representerar HSBs varumärke och det är tack vare er som HSB Kristinehamn kan behålla sitt goda rykte.

*Kenth Johansson, VD*









*”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.”*



## FAKTA OM HSB

### HSBs vision

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet.

### HSBs uppdrag

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

### Våra kärnvärderingar är:

- Engagemang – intresse, kunskap, vilja, självhjälp
- Hållbarhet – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet
- Trygghet – ekonomisk, fysik, social
- Omtanke – hänsyn, empati, rättvisa
- Samverkan – demokrati, öppenhet, solidaritet och kunskapsutbyte

### HSB Kristinehamns vision

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.

### HSB Kristinehamns verksamhetsidé

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

### Våra mål för 2014

- HSB ska ha en årlig avkastning på eget kapital om minst 9 procent.
- Vi ska förbättra kommunikationen via nuvarande hemsida.
- Vi ska synliggöra HSB-styrelsen för brf på nuvarande hemsida.
- Vi ska fortsätta arbete med information om de kooperativa grundprinciperna.
- Vi ska ökad synlighet i media lokalt/regionalt och nya medier.
- Vi ska fortsätta arbetet med personalhandbok.
- Vi ska stödja bostadsrättsföreningarna i deras rekryteringsverksamhet.
- Utöka verksamheten för brf styrelserna och medlemmarna, som leder till ökat engagemang (HSB-turnering i boule, datacirkel, anordna en resa).
- Minst 80% av inlånade medel från brf ska kunna återbetalas inom 5 bankdagar.
- Utöka fastighetsbeståndet med hyresrätter.



## ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

*I den administrativa förvaltningen ingår allt som rör ekonomi och administration. De ekonomiska förvaltningskunderna kan få hjälp med allt inom bokföring, budget, bokslut och lån. En god ekonomisk förvaltning är avgörande för varje bostadsrättsförenings stabilitet.*

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.

### Viktiga tillgångar

Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. Dessa måste underhållas både för trivsels och för ekonomins skull.

### Underhållsplanering

För att kostnaderna för det regelbundna underhållet ska fördelas jämt över åren upprättar styrelsen en underhållsplan och en budget. Styrelsen ska också varje år göra en besiktning av fastigheten.

HSB Kristinehamn ger bostadsrättsföreningens styrelse löpande hjälp och råd om fastighetens underhåll och framtida utveckling.

## Att jobba med årsredovisningar är roligt

Marica har arbetat på HSB sedan i augusti 2008 och trivs mycket bra på sin arbetsplats. Hon arbetar med löpande bokföring, redovisning, budget och bokslut åt bostadsrättsföreningar.

- Vi hjälper bostadsrättsföreningar med allt från budgetar till löpande bokföring och

bokföring. Vi har dessutom bra och uppbyggda kontakter med banker och myndigheter berättar Marica.

Årsredovisningarna är något av den roligaste arbetsuppgiften tycker Marica. Då knyts allt ihop och får ett avslut. Sedan börjar man på nytt igen.



---

**Namn:** Marica Fransson  
**Ålder:** 49 år  
**Bor:** i Villa, Kurlanda Kristinehamn  
**Familj:** Man och tre vuxna barn  
**Gör på HSB:** Brf Ekonom  
**Gör på fritiden:** har en egen häst



## TEKNISK FÖRVALTNING

HSB Kristinehamn har en komplett teknisk förvaltning där vi kan leverera en totallösning med resurser, kompetens och samarbetspartners för alla de tjänster som efterfrågas av våra kunder.

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

### Ombyggnader

Våra reparatörer kan vara behjälpliga med olika storlekar av uppdrag. Det kan gälla olika ombyggnader, som till exempel tvättstugan, samlingslokalen eller sophuset. Vi hjälper även bostadsrättsföreningarna med

upphandling av entreprenader, upprättande av förfrågningsunderlag och besiktning av entreprenader. Det kan till exempel handla om ett fönsterbyte. Den tekniska förvaltningen arbetar även med kunder inom allmännyttan, kommunens olika fastigheter samt privata fastighetsägare.

Det känns tryggt att vi kan erbjuda våra bostadsrättsföreningar en totallösning när det gäller teknisk förvaltning

## Det är viktigt med bra avslut

Joakim arbetar som snickare och reparatör på HSB. Han är relativt nyanställd och har jobbat på HSB i ett år. Hans arbetsuppgifter är mycket varierande. Ingen dag är den andra lik. Det passar Joakim, eller Jocke eller Ture, som han också kallas. Han monterar kök, lägger golv, byter glödlampor, skottar snö och

fixar avloppsstopp. Något av det roligaste är att få montera kök.

- Det är kul att få hjälpa boende. Att känna att man gör ett bra jobb. Om det är något som han känner att han inte riktigt klarar av finns det kollegor som arbetat längre som ställer upp och hjälper till. Det är viktigt att hitta lösningar och att få till ett bra avslut säger Joakim.

*”Det bästa med att jobba här är alla bra arbetskamrater som ställer upp för varandra.”*



**Namn:** Joakim Thuresson  
**Ålder:** 27 år  
**Bor:** i hyreslägenhet på Norra Torget, Kristinehamn  
**Familj:** Sambo  
**Gör på HSB:** Snickare/reparatör  
**Gör på fritiden:** Spelar fotboll (målvakt) i IFK Ölme, spelar golf

# EFTER 80 ÅR FINNS VI UNDER ETT OCH SAMMA TAK

*HSB Kristinehamn grundades 1933 och firade 2013 80 år. Den 17 maj firades detta med stort kalas i de nyrenoverade lokalerna på Hamnvägen 6.*

Samtidigt som HSB Kristinehamn firade 80 år passade vi på att inviga lokalerna. För första gången i vår historia var hela verksamheten samlade under ett och samma tak.

## Personalinflytande

Inför flytten blev personalen indelade i tre grupper:

- **Innegruppen** – gruppen ansvarade för bland annat indelning av kontorsytor, planlösning möbler, gardiner och annat i nya lokalen.
- **Utegruppen** – gruppen ansvarade för utemiljön.
- **Flyttgruppen** – den här gruppen hade huvudansvaret inför själva flytten.

Alla grupper fick en gruppleadare och träffades med jämna mellanrum för att planera och tycka till inför flytten. Samtliga anställda gjorde ett väldigt bra arbete, engagerade sig otroligt mycket och tog ett mycket stort ansvar.

- Det kändes jättebra att få vara med och utforma våra nya lokaler säger Stefan Sarenhag som var gruppleadare i innegrup-

pen.

Mattias Nilsson var ansvarig för flyttgruppen och han är också positiv till möjligheten att få vara med och påverka.

- Det var riktigt kul att se alla samarbeta och ta egna initiativ. Det kom fram många bra förslag och lösningar på problem längs vägen.

## 80-årsjubileum

Invigningen gjordes av kommunstyrelsens ordförande Bjarne Olsson samt HSB Kristinehamns ordförande Håkan Wahlgren.

- Vi är en kooperativ organisation som i samverkan med ägare och kunder ska skapa en prisvärd och trygg boendemiljö med hög kvalitet, säger Håkan Wahlgren i invigningstalet.

Under dagen strömmade folk för att titta på de nya lokalerna. Det bjöds på korv med bröd, fika, fiskdamm och musikunderhållning. Uppskattningsvis kom runt 500 personer för att fira med oss.





## HISTORISK BAKGRUND

I Kristinehamn rådde egentligen ingen bostadsbrist på 1930-talet. Bristen låg närmast på det kvalitativa planet. De små lägenheterna hade i regel vatten och avlopp och elektriskt ljus, men det var också de enda bekvämligheterna. Uppvärmningen skedde i oftast med kaminer och kakelugnar. Tvättmöjligheterna utgjordes i bästa fall av en kall tvättstuga i något gårdshus. Torr-dass och vedbodas kännetecknade gårdsmiljön.

Det var i detta läge HSB-styrelsen fick bryta mark för bättre bostäder i Kristinehamn. Arbetet mötte dock motstånd. Kristinehamns byggmästare ansåg att de inte ville ha det kooperativa i staden.

Den 8 januari 1934 beslöt styrelsen att köpa en tomt i nordöstra hörnet av Norra Staketgatan och Västerlånggatan efter en försöksteckning av lägenheter. Ett trevåningshus med 24 lägenheter och en lokal stod klart 1934. Bostadsrättsföreningen fick namn efter kvarteret, Uroxen 12.

Totalt för de första trettio verksamhetsåren byggdes 711 nya lägenheter. De senaste bostadsrättsföreningarna som HSB Kristinehamn byggde var Brf Capella och Brf Tullporten.



*Brf Uroxen 12 och 13*

# 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.

**Jan Engblom, född 1947, sekreterare**

Pensionär som tidigare har verkat inom teknisk förvaltning på HSB Kristinehamn och HSB Värmland.

**Gunnar Eriksson, född 1936, ledamot**

Pensionär som tidigare arbetade som tekniker på Kristinehamns kommun. Är ordförande i kommunfullmäktige.

**Leif Davidsson, född 1940, ledamot**

Pensionär som tidigare arbetat som ombudsman i Metall. Är ordförande i bostadsrättsföreningen där han bor.

**Ulla Fjellstedt, född 1946, ledamot**

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 2013.**

### **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. Under 2013 flyttade HSB Kristinehamn sin administration till nygamla lokaler på Hamnvägen 6. Detta innebär att teknisk och administrativ förvaltning för första gången någonsin finns under samma tak.

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

Administrativ förvaltning omfattar 37 brf med sammanlagt 1 884 lägenheter och 130 lokaler. Teknisk förvaltning omfattas av 29 bostadsrättsföreningar, kommunens skolor, kommunens bostadsbolag och ytterligare 8 kommersiella fastighetsägare.

HSB Kristinehamns finansverksamhet omfattar främst inlåning för HSB:s brf. Föreningens placeringsreglemente kännetecknas av stor aktsamhet, eftersom hanteringen omfattar medlemmarnas pengar. Bostadsrättsföreningarna har sin fulla rätt att på tre bankdagar, vid behov, få ut placerade pengar. HSB Kristinehamn placerar likvida medel till stor del i obligationer. Den räntefond som tidigare användes såldes under året. Samarbetet med HSB Karlskoga gällande placering av finansiella medel upphörde under 2013 på grund av organisationsändringar hos HSB Karlskoga. HSB Kristinehamn samarbetar med Nordea marketing.

### **ÄGARFÖRHÅLLANDEN**

HSB Kristinehamn är en ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 34 (34) brf och 2 320 (2 278) enskilda medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet för HSB Kristinehamn per 31 december, 2013. Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid fullmäktigesammanträde.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Under 2013 har HSB Kristinehamn arbetat med sina befintliga tekniska avtal. Första året med Kristinehamnsbostädernas avtal ”Strategisk partnering i förvaltning” är genomfört och har varit väldigt lyckat för båda parter. Inga nya större tekniska avtal har tillkommit verksamheten. HSB har haft sitt tredje avtalsår med Kristinehamns kommun avseende teknisk förvaltning av skolor och barnomsorg.

Under november så avslutades avtalet med Ektor-net avseende teknisk och administrativ förvaltning i Degerfors. Detta innebär en förändring av vår organisation.

HSB Kristinehamn har även fått förlängt ramavtal avseende elarbeten och service av hushållsvitvaror med Kristinehamns kommun till och med sista december 2014.

De administrativa avtalen för våra bostadsrättsföreningar löper på enligt gällande avtalstider.

Situationen för våra bostadsrättsföreningar i Björneborg är fortsatt ekonomiskt ansträngd. Med anledning av detta så valde bostadsrättsföreningen Hyvlaren att gå i frivillig likvidation och sälja sina fastigheter. Fastigheterna köptes av en privat fastighetsägare och ombildades till hyresrätter.

2013 påbörjades ombyggnation av lokalerna på Norra torget 4 för arbetsförmedlingens räkning. Första etappen planeras att vara färdigställd februari 2014 och finansieras med egna medel av Arbetsförmedlingen. Inflyttning är beräknad till juni 2014. Arbetsförmedlingen är en viktig hyresgäst för HSB Kristinehamn.

## IT-UTVECKLING

Ett arbete med att skapa IT-stöd till verksamheten inom HSB Kristinehamn har pågått under 2013. Som ett led av detta arbete så har HSB Kristinehamn handlat upp och tecknat avtal med ny IT-leverantör.

IT-miljön uppfyller därefter de krav som ställs på nya moderna system.

## ARBETSMILJÖ

HSB Kristinehamn har fortsatt arbetet med arbetsmiljöpolicy. Arbetsmiljöfrågorna ska behandlas i direkt anslutning till de vardagliga frågorna inom respektive ansvarsområde. Stor hänsyn till arbetsmiljön togs i samband med flytten och därför så har vi idag väl anpassade lokaler för vår verksamhet.

## 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

2013 har varit ett ganska stabilt år konjunkturmässigt. Invånarantalet i Kristinehamn har ökat något under 2013. Efterfrågan på lägenheter är fortfarande stor och det finns inga vakanser i våra bostadsrättsföreningar.

Sammanfattningsvis ser framtiden ljus ut. HSB Kristinehamns starka varumärke, gott rykte och kvalitativa arbete skapar goda förutsättningar att lyckas i framtida upphandlingar. Organisationen har anpassats ytterligare, utifrån våra avtal, för att vi ska få en ännu bättre effektivitet

## RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

HSB Kristinehamn redovisar ett negativt resultat för 2013. Årets resultat uppgår till -3 917 (936) tkr.

Inlånade medel från brf utgör 40 % (40 %) av föreningens balansomslutning 72 971 (76 250). Föreningens omsättning uppgår till 31 228 (30 620) tkr.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i föreningen:

Dispositionsfond	15 288 816
Årets resultat	<u>- 3 916 506</u>
Summa	11 372 310

Styrelsen föreslår ingen avsättning till reservfonden och att 11 372 310 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		2 013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	Tkr	31 228	30 620	28 779	26 248	24 041
Rörelseresultat	Tkr	-4 030	765	-2 191	-66	-246
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-3 917	936	-2 758	1 806	1 004
Balansomslutning (inklusive inlåning)	Tkr	72 971	76 250	80 132	73 123	67 552
Balansomslutning (exklusive inlåning)	Tkr	41 302	46 057	48 079	24 395	21 375
Eget kapital		13 643	17 537	16 592	19 321	17 515
Soliditet	%	33	38	35	79	82
Likviditet	%	75	101	105	103	107
Avkastning på eget kapital		-28,7%	5,3%	-16,6%	9,3%	5,7%

### *Soliditet*

En analys som syftar till att bedöma den långsiktiga betalningsförmågan

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

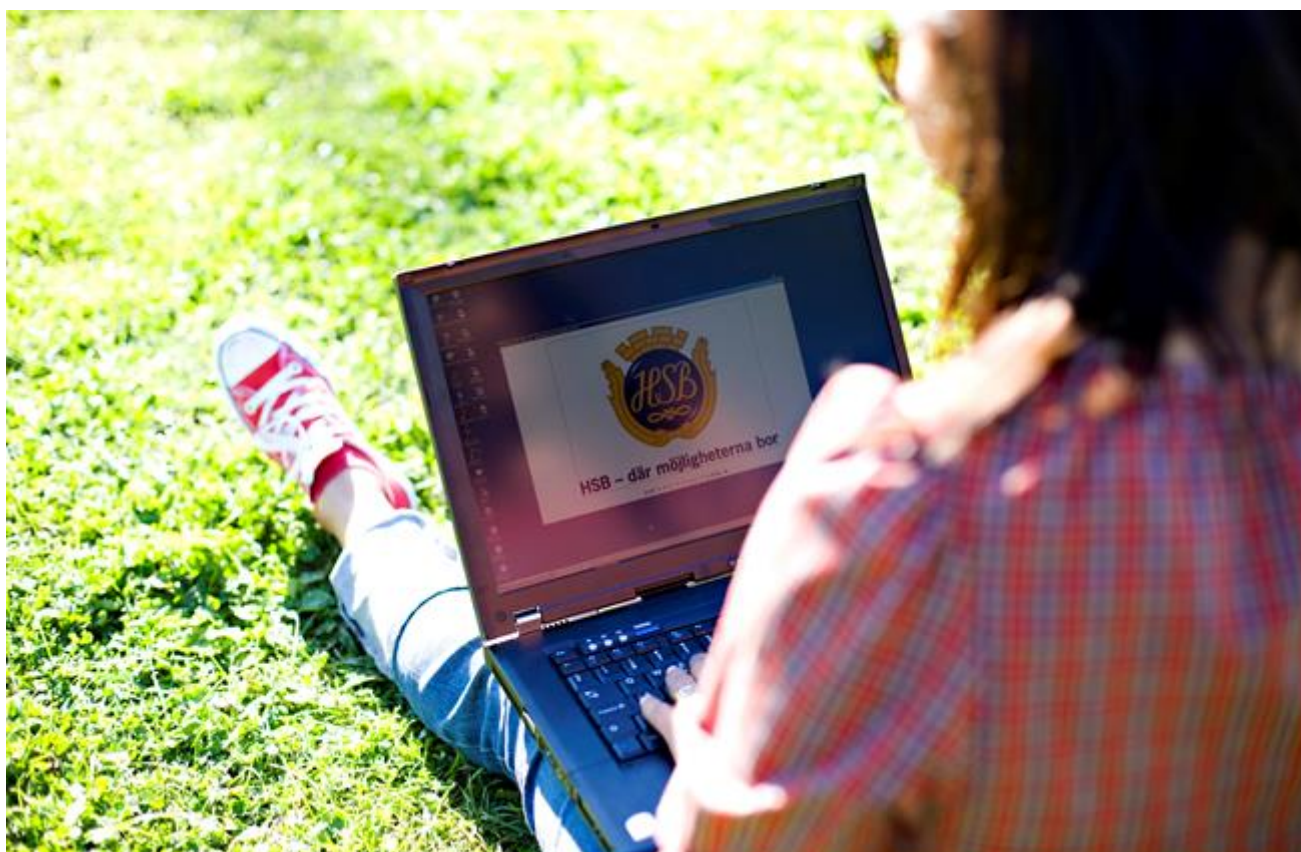
### *Likviditet*

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)

		2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	3	31 228	30 620
Övriga rörelseintäkter		0	350
Fastighetskostnader		-2 547	-2 243
Kostnader för sålda varor och tjänster	16	-31 692	-27 144
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-3 012</b>	<b>1 583</b>
Central administration och marknadsföring	2,16	-1 018	-818
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 030</b>	<b>765</b>
Övriga ränteintäkter och liknande poster	4	1 075	1 241
Övriga räntekostnader och liknande poster		-962	-1 070
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 917</b>	<b>936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 917</b>	<b>936</b>





# BALANSRÄKNING (tkr)

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Not</i>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	38 619	33 610
Byggnadsinventarier	5	532	602
Inventarier	5	478	396
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 302	2 302
Andra långfristiga fordringar	7	2 213	2 313
Långfristiga placeringar	8	6 958	14 966
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 101</b>	<b>54 188</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	9	211	465
Bostadsrätter		60	60
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses-och kundfordringar		3 998	4 370
Avräkningsfordran		727	175
Övrig kortfristig fordran		34	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2 169	2 940
<b>Kortfristiga placeringar</b>	11	0	8 011
<b>Kassa och Bank</b>		<u>14 671</u>	<u>6 010</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 870</b>	<b>22 062</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 971</b>	<b>76 250</b>

## BALANSRÄKNING (tkr)

		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	<i>Not</i>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Andelskapital		1 152	1 128
Reservfond		1 120	1 073
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		15 289	14 400
Årets resultat		<u>-3 917</u>	<u>936</u>
<b>Summa eget kapital</b>	12	<b>13 643</b>	<b>17 537</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	21 100	22 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	900	900
Förskottsbetalda hyror		331	609
Leverantörsskulder		1 330	1 718
Avräkningsskulder	14	31 670	30 193
Övriga kortfristiga skulder		1 152	1 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>2 845</u>	<u>2 219</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 228</b>	<b>36 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 971</b>	<b>76 250</b>
<b>Ställda panter</b>		31 375	31 375
<b>Ansvarsförbindelser</b>		233	224

# KASSAFLÖDESANALYS

	2013	2012
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Inbetalningar från kunder	32 343	30 982
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-35 858	-30 867
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>-3 514</b>	<b>116</b>
Erhållen ränta	1 564	692
Erlagd ränta	-962	-1 070
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 913</b>	<b>-263</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 044	-2 959
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring långfristig reversfordran	100	100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 944</b>	<b>-2 859</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av andelskapital	23	9
Upptagna lån	0	0
Förändring avräkningsskuld	1 477	-1 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 500</b>	<b>-1 851</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-7 357</b>	<b>-4 973</b>
Likvida medel vid årets början	28 987	33 961
Likvida medel vid årets slut *	21 630	28 987
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-7 357</b>	<b>-4 973</b>

\* 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 retreovering. 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

	2013		2012	
	Styrelse och VD	Övr anställda	Styrelse och VD	Övr anställda
Medelantal anställda				
Män	5	23	4	24
Kvinnor	4	9	5	10
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>34</b>
Löner och ersättningar	841 540	11 278 641	754 721	10 968 935
Sociala kostnader	249 324	3 543 749	234 249	3 446 439
Pensionkostnader	44 472	924 193	44 532	398 709
<b>Totalt</b>	<b>1 135 336</b>	<b>15 746 583</b>	<b>1 033 502</b>	<b>14 814 080</b>

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

<b>Not 3</b>	<b>Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Egna fastigheter	5 248	5 392
	Administrativ förvaltning	2 855	2 718
	Teknisk förvaltning	22 398	21 823
	Medlemsavgifter	<u>727</u>	<u>688</u>
	<b>Totalt</b>	<b>31 228</b>	<b>30 620</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Föreningsavgälder	139	139
	Aktieutdelning	26	47
	Resultat fsg fondandelar	-270	-3
	Utdelning fondandelar	0	75
	Ränteintäkter	183	1 285
	Uppskrivning fondplaceringar	997	0
	Nedskrivning fondplaceringar	<u>0</u>	<u>-302</u>
	<b>Totalt</b>	<b>1 075</b>	<b>1 241</b>
<b>Not 5</b>	<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b><i>Byggnader och mark</i></b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>37 563</b>	<b>22 863</b>
	Årets anskaffning	6 773	14 877
	Årets utrangering	<u>-186</u>	<u>-177</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>44 150</b>	<b>37 563</b>
	Ingående avskrivning	4 944	4 412
	Årets avskrivningar	749	661
	Årets utrangering	<u>-112</u>	<u>-129</u>
	<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>5 581</b>	<b>4 944</b>
	<b>Pågående nyanläggning</b>		
	Fastighet Kometen 11	50	248
	Fastighet Katten 2	<u>0</u>	<u>743</u>
		<b>50</b>	<b>991</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>38 619</b>	<b>33 610</b>
	Varav mark	2 926	2 926
	<b>Taxeringsvärde fastigheter</b>		
	Byggnader och mark	<b>28 827</b>	<b>25 058</b>
	<b>Anskaffningsvärdet för byggnader består av:</b>	<b>Bokförd värde</b>	<b>Bokförd värde</b>
	Fastighet Kometen 11	22 998	22 998
	Fastighet Tvillingarna 17	12 372	12 372
	Fastighet Katten 2	8 653	2 066
	Fastighet Gustavsberg 3	<u>127</u>	<u>127</u>
	<b>Summa</b>	<b>44 150</b>	<b>37 563</b>



### *Byggnadsinventarier*

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<b>Anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>2 021</b>	<b>2 021</b>
Årets utrangering	-622	0
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier</b>	<b>1 399</b>	<b>2 021</b>
Ingående avskrivning	1 420	1 350
Årets utrangering	-622	
Årets avskrivningar	<u>70</u>	<u>70</u>
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>868</b>	<b>1 420</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier</b>	<b>532</b>	<b>602</b>
<b>Anskaffningsvärdet för byggnadsinventarier består av:</b>		
Byggnad Geijersgården	1 399	1 399
Byggnad Katten 2	<u>0</u>	<u>622</u>
<b>Summa</b>	<b>1 399</b>	<b>2 021</b>

### *Maskiner och inventarier*

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Ingående anskaffningsvärde:	4 792	4 683
Utrangeringar och försäljningar	-2 980	-25
Inköp	<u>286</u>	<u>134</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 098</b>	<b>4 792</b>
Ingående avskrivning	4 397	4 195
Utrangeringar och försäljningar	-2 980	-25
Årets avskrivningar	<u>204</u>	<u>227</u>
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>1 621</b>	<b>4 397</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>478</b>	<b>396</b>

<b>Not 6</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
	Aktier i HSB ProjektPartner AB	1 204	1 204
	Andelar i HSB Riksförbund	<u>1 098</u>	<u>1 098</u>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>2 302</b>	<b>2 302</b>

<b>Not 7</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
	IB långfristig reversfordran	2 313	2 413
	Årets förändring	<u>-100</u>	<u>-100</u>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>2 213</b>	<b>2 313</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga placeringar</b>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
	<b>Obligationer</b>		
	Vid årets början	14 966	14 760
	Årets inköp	0	11 321
	Försäljning	<u>-8 008</u>	<u>-11 116</u>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>6 958</b>	<b>14 966</b>
	<b>Summa långfristiga placeringar</b>	<b>6 958</b>	<b>14 966</b>

<b>Not 9</b>	<b>Varulager</b>				<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Varulager HSB Service</b>				<b>211</b>	<b>465</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				<b>2013</b>	<b>2012</b>
	HSB avtal				0	712
	Förutbetalda försäkringar				8	163
	Förutbetald leasing avgift				297	0
	Förutbetalda Hero licens Webrapporter				99	122
	Förutbetalda elavgifter				0	0
	Förutbetalda övriga leverantörsfakturor				440	433
	Upplupna ränteintäkter				552	1 041
	Upplupna intäkter förvaltning				773	467
	Upplupna intäkter övrigt				0	2
	<b>Summa</b>				<b>2 169</b>	<b>2 940</b>
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>				<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Fondbolag</b>					
	<b>Handelsbanken Klick Sverige 90</b>					
	Vid årets början				8 011	8 237
	Inköp				0	76
	Försäljning				-10 268	0
	Återföring av nedskrivning				2 257	0
	Årets nedskrivning				0	-302
	<b>Bokfört värde</b>				<b>0</b>	<b>8 011</b>
	Marknadsvärde 31/12				0	8 011
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		<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	1 128	1 073	14 400	936	
	Ökning av andelskapital	23				
	Vinstdisposition		47	889	-936	
	<b>Årets resultat</b>					<b>-3 917</b>
	Belopp vid årets utgång	1 152	1 120	15 289	-3 917	
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Nordea				22 000	22 900
	Varav kortfristig del				-900	-900
					21 100	22 000
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 500 tkr.					
<b>Not 14</b>	<b>Avräkningsskulder</b>				<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Kortfristiga skulder</b>					
	Avräkning bostadsrättsföreningar				22 670	18 493
	Avräkning bundna medel bostadsrättsföreningar				9 000	11 700
	<b>Summa</b>				<b>31 670</b>	<b>30 193</b>
	<b>Summa avräkningsskulder</b>				<b>31 670</b>	<b>30 193</b>

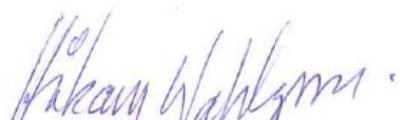
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Semesterlöneskuld	1 172	774
	Sociala avgifter	651	535
	Övriga upplupna kostnader	<u>1 022</u>	<u>911</u>
	<b>Summa</b>	<b>2 845</b>	<b>2 219</b>
<b>Not 16</b>	<b>Revisions- och konsultarvode</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	BoRevison AB	97	96
	Föreningsvald revisor	<u>3</u>	<u>0</u>
	<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>96</b>
<b>Not 17</b>	<b>Leasingavgifter, årets be- talda och framtida betalning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Betalda	1 531	1 103
	Att betala 2014	1 015	944
	Att betala 2015-2018	560	670






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 18 mars 2014

  
Håkan Wahlgren

  
Berit Castor

  
Jan Engblom

  
Gunnar Eriksson

  
Leif Davidsson

  
Ulla Fjellstedt


  
Christer Nordgren

  
Carola Brandelgård

  
Annette Andersson

  
Kenth Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts den 28 mars 2014

  
Lars-Erik Näsström  
Av föreningen vald revisor

  
Mats Sundberg  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Kristinehamn ek för, org nr 773600-0410

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Kristinehamn ek för år 2013.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed. För revision från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn från BoRevision AB 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 2013 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 ek för år 2013.

### *Styrelsens 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 revisions sed 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 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.

Kristinehamn den 28/3 2014  
  
Mats Sundberg  
BoRevision  
Utsedd av HSB Riksförbund

  
Lars-Erik Näsström  
Av föreningen vald revisor



**HSB – där möjligheterna bor**

**HSB KRISTINEHAMN  
Hamnvägen 6  
681 30 Kristinehamn**

**Telefon: 0550-341 00  
[info@kristinehamn.hsb.se](mailto:info@kristinehamn.hsb.se)  
[www.hsb.se/kristinehamn](http://www.hsb.se/kristinehamn)**