



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Det här är HSB	4
Strategikartan bygger HSBs framtid	6
Några av våra mål för 2020	7
H i ETHOS står för Hållbarhet	8
Våra fyra fokusområden	9
Samverkan	10
Medlemsverksamhet	11
Våra tjänster	12
Medlemsförmåner	13
Vår styrelse	14
Förvaltningsberättelse	15
Fem år i sammandrag	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Noter	22
Revisionsberättelse	29



VD HAR ORDET

Jag vill börja med att rikta ett stort tack till alla våra medarbetare på HSB Kristinehamn som har gjort ett fantastiskt bra arbete och visat stort engagemang under 2019.

Vi har under året arbetat vidare i samverkan med andra regionsföreningar. Under hösten genomförde styrelsen en gemensam konferens med HSB Värmland där styrelser och ledningsgrupper från respektive regionsförening deltog. Temat för konferensen var hållbarhets- och klimatfrågan. Vi gick igenom olika förslag om gemensamma strategier för att kunna informera och utbilda förtroendevalda i våra bostadsrättsföreningar. Därefter pågår arbetet med att ta fram en gemensam handlingsplan.

Som ett led i arbetet med att nå våra verksamhetsmål med att minska klimatpåverkan så har HSB Kristinehamn under 2019 installerat solpaneler och satt upp laddstolpar. Efterfrågan på solpaneler har ökat hos våra bostadsrättsföreningar och flera projekt är på gång under 2020.

Det finns ett behov av att ta ett större tag om medlemsverksamheten. Med anledning av detta så har vi arbetat med att ta fram strategier för att stärka medlemskapet och förbättra kunskapen om HSB. En mycket viktig funktion för att lyckas med detta är HSB-ledamotens roll. Utbildningen av HSB-ledamöter och förtroendevalda är centralt för att vi ska nå framgång i att utveckla medlemskapet i HSB, därför har vi och kommer att satsa ytterligare på utbildning av HSB-ledamoten.

Under november lanserade HSB Kristinehamn, tillsammans med HSB Värmland och HSB Filipstad, äntligen vår nya digitala plattform Mitt HSB. Plattformen kommer underlätta kommunikationen för våra medlemmar, bostadsrättsföreningar och regionsföreningen.

Satsningen på digitaliseringen kommer att fortgå. Flera digitala applikationer är under utveckling och kommer att läggas till i Mitt HSB.

Den personliga mötet för rådgivande tjänster kommer att vara ännu viktigare när omvärlden digitaliseras.

Det är underskott på bostäder i Kristinehamn och det finns ett behov av nyproduktion av bostäder. Vi arbetar fortfarande med eventuell nyproduktion på vår egen mark, Kometen 11. Ärendet har kommit en bra bit på väg och planen vinner laga kraft i februari 2020. Som alternativ tittar vi även på förvärv av mark för nyproduktion och befintliga fastigheter som kan vara av intresse för HSB Kristinehamn.

Jag vill avslutningsvis tacka alla medlemmar och förtroendevalda för det engagemang som visas i bostadsrättsföreningarna. Vi ser med tillförsikt fram mot ett stabilt 2020. Jag vill även tacka HSB Kristinehamns styrelse för ett mycket bra samarbete under det gångna året.

Kenth Johansson, VD



DET HÄR ÄR HSB

HSB Kristinehamn är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bospårande, förvaltningstjänster och hyresrätter. Förutom bospårandet är alla tjänster även öppna för externa kunder.

Uppdrag och vision

Vi är en kooperation som ägs av medlemmarna och vårt uppdrag är att skapa det goda boendet. För att lyckas med det strävar vi ständigt efter att förbättra och utveckla verksamheten. Vår ekonomiska vinst är ett medel, och inte ett mål, för att göra det bästa för våra medlemmar. Vår vision är att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

ETHOS – Våra kärnvärderingar

Engagemang – intresse, kunskap, vilja, självhjälp

Trygghet – ekonomisk, fysik, social

Hållbarhet – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet

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.



Vi verkar utifrån de kooperativa principerna

När Kooperationen bildades i England i slutet av 1800-talet formulerades de sju internationella kooperativa principerna. De gäller än i dag:

- Frivilligt och öppet medlemskap.
- Demokratisk medlemskontroll.
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande.
- Självständighet och oberoende.
- Utbildning, praktik och information.
- Samarbete mellan kooperativa föreningar.
- Samhällshänsyn.

Styr- och policydokument

Vi har tre olika styrdokument:

- HSB Kompassen
- HSB Kod för föreningsstyrning
- HSB Varumärkesriktlinjer

HSB Kristinehamn utgår från dem i sin verksamhetsplanering och uppföljning. Hur vi följer målen i HSB Kompassen framgår av vår föreningsstyrningsrapport. I vårt arbete utgår vi också från ett antal antagna policydokument inom bland annat

finans-, miljö- och personalfrågor, och de innehåller bland annat riktlinjer för arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald.

Intressenter

Våra intressenter är de som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. De viktigaste är våra medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället i stort.

Demokrati och samverkan i praktiken

Medlemmarna äger HSB och varje medlem har en röst. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där inflytandet är knutet till antalet aktier.

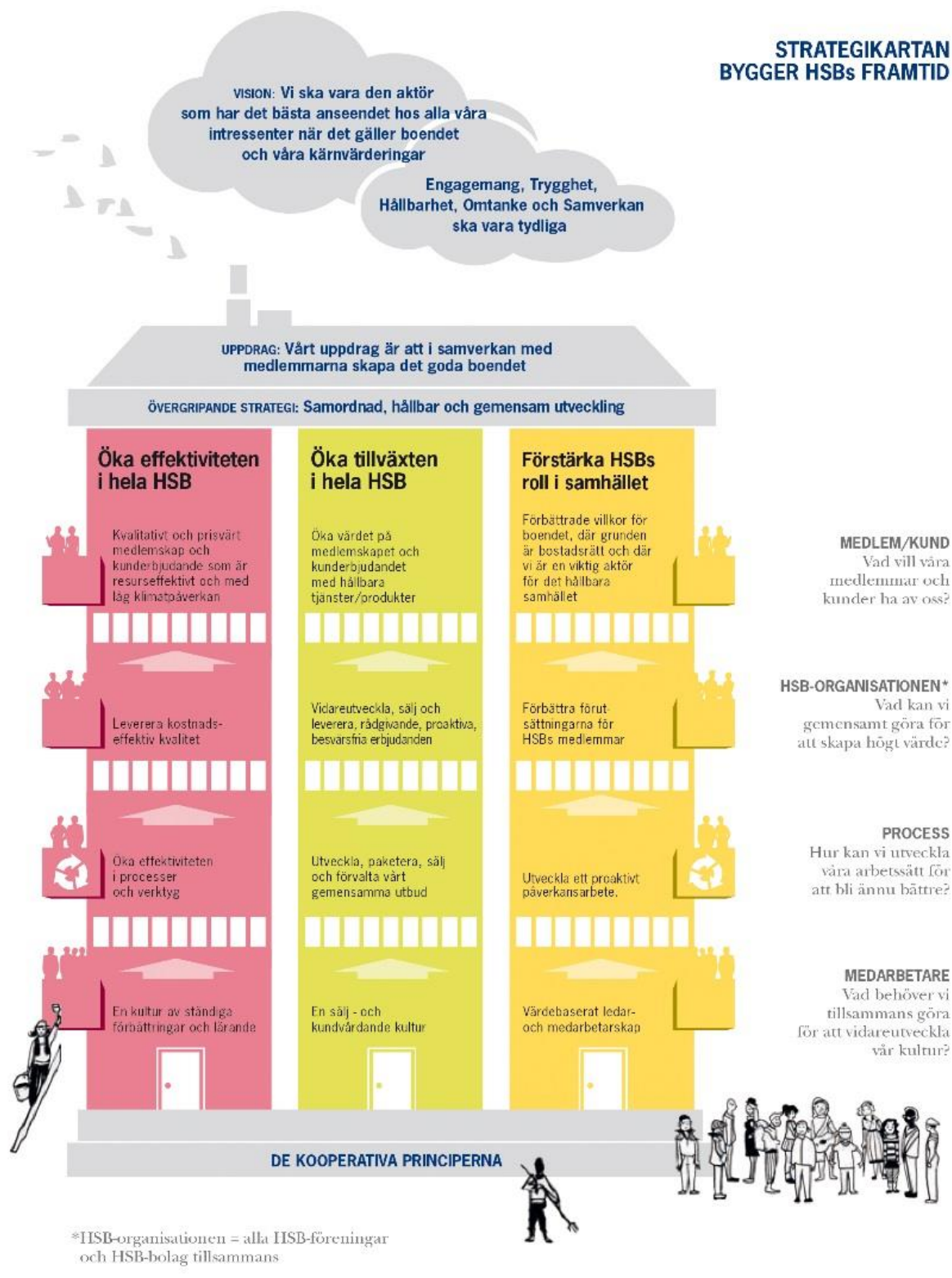
Bostadsrättsföreningen

Medlemmarna äger bostadsrättsföreningen gemensamt. Den styrelse som utses på årsstämman ansvarar för driften. I styrelsen ingår också en ledamot från HSB Kristinehamn. Denna HSB-ledamot har samma ansvar som övriga styrelsen och är en länk mellan bostadsrättsföreningen och HSB.



STRATEGIKARTAN BYGGER HSBs FRAMTID

Under 2019 har vi fortsatt att använda oss av strategikartan när vi gör vår verksamhetsplanering. Strategikartan finns med i vårt styrdokument Kompassen. Denna karta har vi haft som grund när vi gjort vår planering och satt våra mål inför framtiden. Tillsammans med målen har vi även gjort en aktivitetskarta där vi planerat aktiviteter för att nå våra mål.



NÅGRA AV VÅRA MÅL FÖR 2020



H I ETHOS STÅR FÖR HÅLLBARHET

Begreppet hållbarhet har alltid varit en naturlig del av HSBs värdegrund och verksamhet. Det är också en av våra viktigaste framtidsfrågor. HSB har en gemensam strategi för hållbar tillväxt som beslutades av Förbundsstyrelsen (2016). Fokus i strategin ligger på resurseffektivitet och klimat samt tillväxt av hållbara tjänster och produkter – HSB ska kort sagt vara en viktig aktör för det hållbara samhället.

För HSB är ETHOS värderingar som håller över tid. Grundläggande värderingar som genom-syrar vår verksamhet och som betyder och inger förtroende. Bokstaven H i ETHOS står för Hållbarhet. Begreppet hållbarhet omfattar så mycket mer än miljö och klimat. Det innefattar även bland annat sociala frågor, ekonomi och jämställdhet.

Genom att vara en del av en HSB-förening och en bostadsrättsförening får våra medlemmar en möjlighet att påverka, ett ansvar och en värdefull samhörighet. HSB grundades utifrån en nyskapande idé om bättre bostäder med inflytande över det egna boendet. Vi drivs av samma idé. Vi kallar det för det goda boendet. Det goda boendet betyder också att HSBs hus förvaltas långsiktigt och hållbart; miljömässigt, ekonomiskt och socialt, och att vinsten går tillbaka till verksamheten.

Det pågår en stor omställning i vårt samhälle och inom HSB för att nå de globala mål som har satts upp. Som en av landets ledande bostadsaktörer har HSB en möjlighet och ett ansvar att göra skillnad. HSB ska skapa ännu bättre boenden, för ännu fler människor, samtidigt som vi minskar bostädernas klimatpåverkan och vårt beroende av planetens begränsade resurser.

HSB Kristinehamn arbetar med att anpassa våra tjänster och öka omsättningen från hållbara tjänster och produkter. Som ett led i detta har vi under 2019 arbetat med att förse vår fastighet på Hamnvägen 6 med solpaneler. Vi ser att efterfrågan på solpaneler från våra bostadsrättsföreningar blir allt större och HSB bostadsrättsförening Tullporten är i startgroparna med ett omfattande projekt. Arbeta med avveckla fossildriven utrustning är inte helt okomplicerat men vi försöker att följa den utbytesplan som vi har.



VÅRA FYRA FOKUSOMRÅDEN

Som en av landets ledande bostadsaktörer har HSB en möjlighet och ett ansvar att göra skillnad. Vi ska fortsätta att vara en drivande samhällsutvecklare och för att lyckas är det viktigt att vi hela tiden höjer ribban. HSB ska skapa ännu bättre boenden, för ännu fler människor, samtidigt som vi minskar bostädernas klimatpåverkan och vårt beroende av planetens begränsade resurser. 2017 togs ett stort steg när det på riksnivå beslutades att integrera vår strategi för hållbar tillväxt i vår gemensamma verksamhetsplan. Detta har även vi på HSB Kristinehamn tagit in lokalt och målsatt i verksamhetsplanen. Vår kooperativa struktur innebär att alla inom HSB behöver bidra för att vi ska lyckas i vårt hållbarhetsarbete. Detta gäller såväl bostadsrättsföreningar, de som bor och vår nyproduktionsverksamhet och övrig verksamhet.

HSB har en tydlig strategi för hållbar tillväxt. Vi arbetar för ökad resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat, utveckling av hållbara tjänster och produkter samt för att vara en viktig samhällsaktör.



Ökad resurseffektivitet

Vi strävar efter att hela tiden göra mer med mindre, det är bra både för miljö och ekonomin. HSB har som mål att 2023 ha en resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser. Det kan vi uppnå genom bland annat kloka materialval, ökad materialåtervinning och återanvändning samt minskad energianvändning.

Minskad klimatpåverkan

På HSB satsar vi bland annat på lägre klimatpåverkan från byggandet, mer förnybar energi till fastigheterna och fossilfria transporter. Målsättningen är att HSB 2030 har nära noll klimatpåverkande utsläpp och är anpassat till ett förändrat klimat.

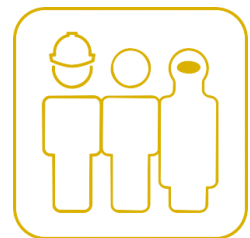


Fler hållbara tjänster och produkter

Med attraktiva erbjudanden – som också är resurseffektiva och har låg klimatpåverkan – vill vi göra det enklare för våra medlemmar och kunder att välja oss och tillsammans göra skillnad. Det handlar dels om att hållbarhetssäkra befintliga tjänster och produkter och dels om att utveckla nya innovativa erbjudanden.

Viktig samhällsaktör

Med ambitionen att påverka hela samhället i en positiv riktning vill vi bidra till bättre förutsättningar och villkor för boendet och de boende. Det handlar om att påverka politiker och beslutsfattare för att öka byggandet, förbättra möjligheterna att bospara, minska bostädernas klimatpåverkan och utveckla framtidens hållbara boende. Det handlar också om vårt engagemang i det lokala samhället, att spegla samhällets mångfald och att bidra till att skapa trygghet.



SAMVERKAN

Samverkan med andra regionsföreningar

HSB Kristinehamn har fortsatt att utöka samarbetet med HSB Filipstad och HSB Värmland.

HSB Värmland och HSB Kristinehamn har under 2019 arbetat vidare med samverkan om gemensam medlemsansvarig. Vi har framför allt jobbat med att ta fram strategier för att utveckla och förbättra medlemsverksamheten, för att kunna ge våra medlemmar och förtroendevalda bästa möjliga service.

I oktober genomförde vi återigen en gemensam styrelsekonferens, den här gången på Ölme prästgård och det genomgående temat var Hållbarhet och där ledningsgrupper och styrelser från respektive regionsförening deltog. HSBs miljöchef Magnus Ulaner deltog och föredrog om vad man arbetar med på riksförbundet avseende Hållbarhet. Fredrik Wikström, Docent i miljö- och energisystem, Karlstad Universitet föreläste om hållbarhet och klimatproblematiken utifrån det aktuella forskningsläget.



MEDLEMSVERKSAMHET

Utbildning

Förtroendevalda i HSB Värmland och HSB Kristinehamn har under 2019 blivit inbjudna att medverka i utbildningar såsom ny i styrelse, sekreterare och valberedare dessa utbildningar ingår i medlemskapet. Det har även genomförts ordförandeutbildningar och utbildning för revisorer. Allt för att stärka kompetensen för våra förtroendevalda.

De bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB får en HSB-ledamot tilldelad sin styrelse, en av HSBs mest uppskattade medlemsförmåner. Under året har flera introduktionsutbildningar för nya HSB-ledamöter genomförts. Det har också anordnats träffar för HSB-ledamöterna tillsammans med HSB Värmland.

Medlemsresor

Våra populära medlemsresor fortsatte vi att arrangera under 2019. Medlemmar från HSB Kristinehamn och HSB Värmland fick möjlighet att följa med på en sommarresa, en musikalresa samt en julmarknadsresa.

Sommarresan gjordes i Värmland där första stoppet blev hos Eda glasmuseum. Där fick deltagarna fika och information om museet. Lunchen intogs på Hotell Charlottenberg. Efter maten fanns tid för shopping i gallerian. där vi besökte Eda-glasbruk och Rackstad-museet. Sista besöket för dagen gjordes på Rackstadsmuseet där alla fick en guidad visning. Dagen avslutades med en fika i caféet.

I år gick julmarknadsresan till Ekenäs slott i Linköping. Jul på Ekenäs slott är mycket uppskattad. Innan besöket på Ekenäs slott intogs lunch på Wärdshuset i Gamla Linköping.

Den 14 november erbjöds våra medlemmar möjlighet att gå på Sjöföreläsningen och se föreställningen Chess. Uppsättning av Chess var en succé och samtliga föreställningar var utsålda. Det var stor efterfrågan på dessa biljetter och det blev ett mycket uppskattat evenemang.

Intresset för våra medlemsresor är stort och deltagarantalet är högt.

Övriga träffar

Under året har vi även bjudit in till andra typer av träffar. Bland annat en renoveringsdag, öppet hus samt informationsträff för bostadsrättsföreningar.



VÅRA TJÄNSTER - ADMINISTRATIV OCH TEKNISK FÖRVALTNING

Bostadsrättsföreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse på lång sikt. Då är det viktigt att fastigheten behåller sitt värde. Detta sker genom underhåll men också genom sunt ekonomiskt agerande. Våra tjänster omfattar allt från ekonomi och administration till fastighetsservice och utemiljö. Vi erbjuder våra tjänster till såväl bostadsrättsföreningar som fastighetsägare.

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

Rådgivande tjänster avseende fastighetsutveckling för bostadsrättsföreningar är något som efterfrågas i större utsträckning än tidigare. För att bemöta detta så arbetar vi kontinuerligt med kompetensutveckling av vår personal.

Med tjänsten underhållsplan Online får bostadsrättsförening en rätt utformad underhållsplan vilket ger en trygghet i att fastigheten förvaltas på bästa sätt.

I utvecklingen av våra tjänster kommer fokus ligga på anpassning till hållbarhet. Detta gäller både ekonomiskt och tekniskt.

Byggnader och mark är bostadsrättsföreningens viktigaste tillgångar. En välskött och underhållen fastighet är inte bara långsiktigt bra för ekonomin det skapar även en trevligare, säkrare och tryggare boendemiljö.

Vi har en komplett teknisk förvaltning där vi kan leverera en total-lösning med resurser, kompetens och samarbetspartners för alla de tjänster som efterfrågas av våra kunder.

Det finns många myndighetskrav för en bostadsrättsförening. Vi kan se till att hålla



ordning på de krav som ställs. Vi kan bevaka tidpunkter på olika myndighetsbesiktningar som ska utföras och vi ser även till att besiktningarna blir genomförda. Det kan till exempel gälla Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).

Vi ser också ett ökat intresse för vår vicevärdstjänst. Våra kunder uppskattar att kunna få hjälp av kunnig och erfaren personal, istället för att göra allt från grunden själva.

Våra reparatörer kan vara behjälpliga med olika storlekar av uppdrag. Det kan gälla olika ombyggnationer eller besiktning av lekutrustning med mera. Vi hjälper även bostadsrättsföreningarna med upphandling av entreprenader, upprättande av förfrågningsunderlag och besiktning av entreprenader. Den tekniska förvaltningen arbetar även med kunder inom allmännyttan, kommunens olika fastigheter samt privata fastighetsägare.

MEDLEMSFÖRMÅNER

HSB-ledamoten

En HSB-ledamot är en person jämte den ordinarie styrelsen. HSB-ledamoten väljs inte av föreningsstämman i bostadsrättsföreningen utan utses av styrelsen i den regionala HSB-föreningen.

I HSB Kristinehamn finns 36 medlemsföreningar och 21 stycken HSB-ledamöter. HSB-ledamoten som har bred och djup kunskap kan bidra till att styrelsearbetet utförs professionellt, samtidigt som det blir enklare och roligare. Det i sin tur leder till en välmående bostadsrättsförening som ser till alla medlemmars intressen. Vår mest uppskattade medlemsförmån är unik.

Juridisk rådgivning

Som medlem i HSB ingår kostnadsfri juridisk telefonrådgivning. Det gäller både för enskilda medlemmar som för bostadsrättsföreningar. Det är en medlemsfördel som värderas högt och används flitigt.

Juristerna kan hjälpa till med att svara på frågor som till exempel kan röra konflikter mellan grannar, uppsägningar, olovlig ombyggnad, avtal med hantverkare och mycket annat som ska hanteras i vardagen. Juristerna har en unik erfarenhet kring problematiken och det kan vara ett bra stöd om en besvärlig situation skulle uppstå.

Utbildning

Inspiration, motivation, erfarenhetsutbyte, glädje och kompetensutveckling. Utbildning är en hjärtefråga inom HSB. Det är både enklare och roligare att driva en bostadsrättsförening när man känner att man behärskar sitt uppdrag. För att stötta våra bostadsrättsföreningar erbjuder vi ett flertal utbildningar och träffar varje år. Utbildningarna gör också att förståelsen ökar för varandras uppdrag inom varje styrelse.

HSBs Bospar

HSBs Bospar är mer än ett vanligt sparande. I och med bosparandet har medlemmen möjlighet till dubbla förturer – till både hyresrätter och nybyggda lägenheter över hela landet.

Uppdraget – vår medlemstidning för förtroendevalda

HSB Uppdraget är en av många smarta förmåner för styrelserna inom HSB. Tidningen fungerar som ett stöd för förtroendevalda i HSBs bostadsrättsföreningar genom information om juridik, upphandling, ombyggnad, teknik, miljö- och energifrågor och bostadspolitik.

Hemma i HSB – vår medlemstidning

Alla medlemmar får medlemstidningen Hemma i HSB. Här står det om allt möjligt som rör boendet – i stort som smått. Det kan vara allt ifrån försäkringsguider eller regler vid renovering till tips på hur du lever mer klimatsmart. Nya inredningstrender paras med smarta tips om hur man löser de utmaningar som det innebär att vara del i en bostadsrättsförening.



VÅR STYRELSE



Håkan Wahlgren, född 1946, ordförande

Pensionär som tidigare arbetade som byggnadsingenjör i sitt eget företag. Har arbetat som byggleddare på HSB Kristinehamn. Håkan har även varit aktiv politiskt och var då bland annat ordförande i Byggnadsnämnden samt i kommunfullmäktige.

Lars Johansson, född 1950 vice ordförande

Han har arbetat på Försäkringskassan och Pensionsmyndigheten. Lars har varit politiskt aktiv. Han har bland annat varit ordförande i Socialnämnden och valnämnden. Han har även varit nämndeman i Värmlands tingsrätt. Han är vice ordförande och vicevärd i bostadsrättsföreningen där han bor.

Jan Engblom, född 1947, sekreterare

Jan har en lång bakgrund inom HSB och har verkat inom teknisk förvaltning på både HSB Kristinehamn och HSB Värmland. Jan har även uppdrag som HSB ledamot.

Margaretha Jacobson, född 1946, ledamot

Margaretha är född och uppvuxen i Gullspång. Hon har arbetat som lärare och även som skolledare. Är nu en engagerad som volontär i Liv och Lust. Margaretha är ordförande i bostadsrättsföreningen där hon bor.

Ulla Fjellstedt, född 1946, ledamot

Ulla är född 1946. Hon har tidigare varit anställd som personalchef inom det privata näringslivet. Är nu pensionär och bor i en HSB bostadsrättsförening där hon

tidigare varit ordförande i tio år. Nu är hon HSB-ledamot i en bostadsrättsförening.

Lennart Persson, född 1950, ledamot

Är pensionär som tidigare arbetade han inom bankväsendet i nästan 40 år. Han har även arbetat som redovisningschef på HSB i Karlstad. Lennart sitter som HSB ledamot i två bostadsrättsföreningar.

Anette Engström, född 1970, ledamot

Arbetar för tillfället som tillförordnad vd på IRM Contracting där hon är konsult i Stockholm. Hon har tidigare arbetat på PWC och LRF. Anette bor i en HSB förening där hon även är ordförande i styrelsen.

Per Lennström född 1947 ledamot

Är från början Örebroare, har spelat basket i högsta ligan i KFUM Örebro. Har jobbat som lärare och haft ett fastighetsbolag. Per är ordförande i bostadsrättsföreningen där han bor.

Tony Karlson, född 1961, personalrepr.

Tony är Fastighetsanställdas personalrepresentant i styrelsen. Tony arbetar som reparatör och har varit anställd på HSB Kristinehamn sedan 2003.

Anna Wahlgren, född 1972, personalrepr.

Anna är Unionens personalrepresentant i styrelsen. Anna har arbetat med medlemsverksamhet på HSB Kristinehamn sedan 2010. Från och med juni i år arbetar hon även med medlemsverksamhet för HSB Värmland.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för HSB Kristinehamn ekonomisk förening med org. nr 773600-0410 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Håkan Wahlgren	Ordförande
Lars Johansson	Vice ordförande
Jan Engblom	Sekreterare
Margaretha Jacobson	Ledamot
Per Lennström	Ledamot
Lennart Persson	Ledamot
Ulla Fjellstedt	Ledamot
Anette Engström	Ledamot
Tony Karlsson	Ledamot, Personalrepr. Fastighetsan- ställda
Anna Wahlgren	Ledamot, Personalrepr. Unionen

I tur att avgå vid kommande ordinarie fullmäktigesammanträde är ledamöterna Håkan Wahlgren, Lars Johansson, Lennart Persson, Ulla Fjellstedt och Anette Engström. VD för HSB-föreningen har under året varit Kenth Johansson.

Sammanträden

Ordinarie fullmäktige sammanträde hölls 2019-05-06. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer är Lars-Eric Näsström samt Martin Myhr, PWC, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ordinarie ledamöter är Christina Bergman (sammanställande), Bo Pettersson och Sarah Frisell.

Styrdokument inom HSB

Kod för föreningsstyrning

Syftet med koden är att säkra en öppen, demokratisk medlemskontroll av hur be-

sluten fattas inom HSB. Koden innehåller regler för föreningsstämman, interna processer föreningen måste följa, regler för hur styrelse, valberedning och VD ska bedriva sitt arbete samt hur detta ska redovisas till medlemmarna.

Kompassen

HSB Kompassen ska fungera som en vägvisare för verksamheter inom HSB. I kompassen hittar du bland annat vision, uppdrag och fokusområden, minsta gemensamma nämnare för verksamheter samt HSB-gemensam utveckling av tjänster och produkter.

Varumärkesriktlinjer

HSB Varumärkesriktlinjer innehåller just riktlinjer för hur varumärket HSB får användas. Styrdokumentet beskriver bland annat vår varumärkesstruktur, hur varumärket får användas, rättigheter, ansvar samt vad som sker vid ett utträde ur HSB.

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. Verksamheten består i att erbjuda effektiva och prisvärda förvaltningstjänster för medlemmar och externa kunder så som administrativ och teknisk förvaltning, egna fastigheter samt medlemsverksamhet.

Ägarförhållanden

HSB Kristinehamn är en ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 36 (36) brf och 2 607(2 507) enskilda medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet för HSB Kristinehamn per 31 december, 2019. Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid fullmäktigesammanträde.

Väsentliga händelser under året

HSB Riksförbund

Arbetet med den gemensamma digitala förändringsresan fortsätter och uppdraget att ta fram ett gemensamt tjänsteutbud inom HSB pågår.

Ekonomi

Under 2019 har arbetet med ökad debiteringsgrad fortsatt med gott resultat. Efterfrågan på beställningsarbeten har varit stor, framförallt under andra halvåret, både för reparations- och trädgårdstjänster. Till sammans med bibehållen eller ökad omsättning på alla större avtal inom teknisk förvaltning har ökningen på beställningsarbeten drivit omsättningen till ny rekordnivå för räkenskapsåret.

Våra hyresfastigheter har numer inga vakanser och lämnar ett godkänt överskott. Reparationskostnaderna har hållit sig relativt långt under förväntad nivå emedan kostnader för uppvärmning stigit mer än vi räknat med.

Den digitala utvecklingen inom administrativ förvaltning har tagit fart under 2019. Vi har eller ska inom närtid implementera flera tjänster inom den ”Digitala resan” som är ett projekt över flera år i HSB. Detta projekt kommer att påverka lönsamheten och likviditeten flera år framöver. Under 2019 har dock verksamhetsgrenen lämnat ett överskott i nivå med förväntningarna.

Förvaltning

I november lanserade HSB Kristinehamn tillsammans med HSB Värmland och HSB Filipstad det nya inloggade gränssnittet Mitt HSB.

Tjänsten Underhållsplan Online har varit en lyckad lösning för föreningarna. För närvarande använder totalt 26 föreningar denna lösning.

HSB Kristinehamn erbjuder även tjänsten systematiskt brandskyddsarbete och har utbildad personal för detta. Idag använder 10 föreningar den tjänsten.

Organisation

Organisationen på teknisk förvaltning har vuxit med 3 personer, vilket vi ser som mycket positivt.

Vi kommer fortsätta att satsa på utbildning av vår personal under 2020

Det pågående avtalet med Kristinehamns kommun fungerar väldigt bra. Vi har fått förlängt andra optionsåret. Avtalet gäller 2016-02-01–2019-01-31 med option på 1+1+1 år. Uppdraget sysselsätter 4 personer på heltid och viss säsongsanställning.

Avtalet med Kristinehamnsbostäder fungerar också det mycket bra. Avtalet sysselsätter 6 personer på heltid och vissa säsongsanställningar. Avtalsperiod är 2018-04-01 – 2021-03-31 med möjlighet till förlängning på 1+1 år.

Den Tekniska förvaltningen har ökat något med några mindre externa uppdrag och kompletteringar i pågående uppdrag avseende yttre skötsel.

Medlemsverksamheten har under 2019 haft en långtidssjukskrivning som delvis har ersatts med vikarie. Detta har påverkat hela administrationen under året.

Marknadsplan

HSB Kristinehamn har tillsammans med HSB Värmland gjort en gemensam marknadsplan med en aktivitetsplan kopplat till den, där vissa aktiviteter är gemensamma och andra lokala. Vi har fortsatt att utveckla tjänsteutbudet för att kunna följa efterfrågan från våra brf och externa kunder. HSB Kristinehamn har fortsatt en mycket stabil administrativ och teknisk förvaltning som erbjuder ett brett tjänsteutbud.

Bospar

Bosparandet är en viktig beståndsdel i HSBs verksamhet, och det har det varit ända sedan HSB startade. Under 2019 genomfördes en ny bankupphandling som resulterade i att vi får ett samarbete med Danske Bank från 2020, som visade sig vara de som bäst motsvarar HSBs förväntningar.

Framtida utveckling

Att bo i bostadsrättsföreningar med medlemskap i HSB är attraktivt och uppfattas som tryggt och stabilt av våra medlemmar. HSB Kristinehamn arbetar vidare med att undersöka möjligheterna till nyproduktion av bostäder och ärendet gällande ändring av detaljplan för Kometen 11 pågår och vinner laga kraft under februari/mars 2020. Vi tittar även på andra markalternativ. HSB Kristinehamn äger också fastigheten Gustafsberg 3 som vi har för avsikt att utveckla. Förhandling med kommunen pågår.

Vi implementerar nya digitala tjänster i Mitt HSB. Under första kvartalet lanseras Digital överlåtelse som ersätter den manuella hanteringen vid överlåtelser av bostadsrätter.

Samverkan med HSB Värmland gör att vi kan erbjuda ett utökat tjänsteutbud till våra medlemsföreningar men också till flera externa kunder. Utvecklingen av tjänster går mot mer rådgivning och kompetenskrävande arbetsuppgifter vilket gör att vi

kommer att arbeta mer med omställning av vår organisation under de närmsta åren för att möta detta.

På grund av en vikande nyproduktionsmarknad så kommer inte utdelningen på medlemsandelarna att bli i den nivå som var avsett och finansiering av gemensam utveckling måste lösas inom de närmsta åren. Den digitala utvecklingen kommer att kosta en hel del pengar och regionsföreningarna kommer att vara med och finansiera utvecklingen av digitala tjänster och anpassning av verksamheten till nya krav och behov.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att HSB Kristinehamn är en mycket stabil organisation som arbetar med att anpassa verksamheten till efterfrågan och fortsätter att erbjuda kvalitativa tjänster. Vi har för avsikt att fortsätta vara det självklara valet som samarbetspartner när det gäller fastighetsförvaltning. Vårt starka varumärke och goda rykte skapar förutsättningar att lyckas med detta.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Nyckeltal		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	Tkr	35 733	32 191	30 556	29 808	29 204
Rörelseresultat	Tkr	1 434	-849	-1 494	-746	1 157
Resultat efter finansiella poster	Tkr	1 542	-904	1 733	-636	1 500
Balansomslutning (inklusive inlåning)	Tkr	55 581	60 729	61 998	67 804	67 167
Balansomslutning (exklusive inlåning)	Tkr	55 581	53 829	55 098	55 454	55 017
Eget kapital		17 981	16 385	16 733	14 831	15 355
Soliditet	%	55	52	42	36	40
Likviditet	%	79	65	56	60	88
Avkastning på eget kapital		8,6%	-5,5%	10,4%	-4,3%	9,8%

Soliditet

En analys som syftar till att bedöma den långsiktiga betalningsförmågan

Beräkning: (Eget kapital enl. balansräkningen + - ev. övervärden eller undervärden) / (Balansomslutning + - ev. övervärden eller undervärden - likvida medel) x 100

Likviditet

En analys som syftar till att bedöma den kortsiktiga betalningsförmågan

Beräkning: Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder exklusive skulder till kreditinstitut x 100

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital

Förändring av eget kapital

	Andels- kapital	Uppskrivn- ningsfond	Reserv- fond	Bal. vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 226	4 600	1 120	10 226	-786
Ökning av andelskapital	46				
Resultatdisposition				-786	786
Årets resultat					1 549
Belopp vid årets utgång	1 272	4 600	1 120	9 440	1 549

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i föreningen:

Balanserad vinst	9 439 874
Årets resultat	<u>1 549 633</u>
Summa	10 989 507

Styrelsen föreslår ingen avsättning till reservfonden och att 10 989 507 kr överförs i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING (tkr)

		2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	35 733	32 191
Övriga rörelseintäkter		851	367
Fastighetskostnader		-3 225	-4 235
Kostnader för sålda varor och tjänster	3	-27 482	-24 823
Bruttoresultat		5 877	3 500
Central administration och marknadsföring	3	-4 443	-4 349
Rörelseresultat		1 434	-849
Resultat från andelar i intresseföretag		0	269
Resultat från övriga värdepapper som är anlägg- ningstillgångar		537	32
Övriga ränteintäkter och liknande poster		93	93
Övriga räntekostnader och liknande poster		-522	-450
Resultat efter finansiella poster		1 542	-904
Skatt på årets resultat		6	119
ÅRETS RESULTAT		1 549	-786

BALANSRÄKNING (tkr)

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	<i>Not</i>		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programutveckling	4	1 584	1 348
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 942	34 949
Inventarier och installationer	5	228	411
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	6	5 532	5 532
Andra långfristiga fordringar	6	290	663
Långfristiga placeringar	6	0	7 790
Uppskjuten skattefordran	7	499	492
Summa anläggningstillgångar		42 074	51 185
Omsättningstillgångar			
Varulager	8	272	298
Kortfristiga fordringar			
Hyses-och kundfordringar		4 742	3 421
Övrig kortfristig fordran		385	346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 819	917
Kassa och Bank		<u>6 289</u>	<u>4 562</u>
Summa omsättningstillgångar		7 218	9 544
SUMMA TILLGÅNGAR		55 581	60 729

BALANSRÄKNING (tkr)

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	<i>Not</i>		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		1 272	1 226
Reservfond		1 120	1 120
Uppskrivningsfond		<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
		6 992	6 946
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 440	10 226
Årets resultat		<u>1 549</u>	<u>-786</u>
		10 989	9 440
Summa eget kapital		17 981	16 385
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 460	29 620
Leverantörsskulder		2 313	2 137
Avräkningsskulder	11	0	6 900
Övriga kortfristiga skulder		1 915	1 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>4 912</u>	<u>4 158</u>
Summa kortfristiga skulder		37 600	44 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 581	60 729

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostads- och kontorsbyggnader	
Stommar, innerväggar och grund	80-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40- 50 år
Hissar och ledningssystem	20- 40 år
Övrigt	20- 50 år
Byggnadsinventarier	20 år
Maskiner och inventarier,	5 år

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Programutveckling	5 år
-------------------	------

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Nedskrivningar av finansiella tillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Föreningen är leasegivare. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna periodiseras linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

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

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

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier i intressebolag och andelar i intresseförening. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av avkastande tillgångar som är föremål för innehav i mer än ett år. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas tillgångarna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Not 2	Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren	2019	2018
	Egna fastigheter	6 026	5 729
	Administrativ förvaltning	3 984	3 736
	Teknisk förvaltning	24 995	22 008
	Medlemsavgifter	<u>727</u>	<u>718</u>
	Totalt	35 733	32 191
Not 3	Personal	2019	2018
	Löner, ersättningar sociala avgifter och pensionskostnader		
	Löner och ersättningar till styrelse och VD	897	866
	Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>10 768</u>	<u>10 002</u>
		11 665	10 869
	Sociala kostnader enligt lag och avtal till styrelse och VD	325	313
	Sociala kostnader enligt lag och avtal till övriga anställda	<u>3 650</u>	<u>3 427</u>
		3 975	3 741
	Pensionskostnader för styrelsen och VD	178	169
	Pensionskostnader för övriga anställda	<u>685</u>	<u>933</u>
		864	1 102
	Totalt	16 503	15 711
	Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
	Antal styrelseledamöter på balansdagen		
	Kvinnor	4	4
	Män	<u>6</u>	<u>6</u>
	Totalt	10	10
	Antal verkställande direktörer och ledande befattningshavare		
	Män	1	1
	Totalt	<u>11</u>	<u>11</u>
	Föreningen har 29 anställda varav 8 kvinnor (föreg. år 25 anställda varav 8 kvinnor). VD har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från föreningens sida.		
	Ansvarsförbindelser, garantibelopp Fastigo	209	196

Not 4	Immateriella anläggningstillgångar	2019	2018
	Balanserade kostnader för programutveckling		
	Ingående anskaffningsvärden	1 924	1 913
	Årets anskaffning	272	11
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 197	1 924
	Ingående avskrivningar	-576	-191
	Årets avskrivningar	<u>-439</u>	<u>-385</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	1 181	-576
	Pågående anskaffning	403	0
	Utgående restvärde enligt plan	1 584	1 348
Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	47 241	46 641
	Årets anskaffningar	0	600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 241	47 241
	Ingående avskrivningar	-12 292	-10 813
	Årets avskrivningar	-1 007	-1 479
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 300	-12 292
	Ingående uppskrivningar	4 600	4 200
	Årets uppskrivningar	0	400
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 600	4 600
	Ingående nedskrivningar	-4 600	-4 200
	Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-400</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 600	-4 600
	Utgående restvärde enligt plan	33 942	34 949
	Taxeringsvärde byggnader	28 541	27 261
	Taxeringsvärde mark	9 825	6 529
	Bokfört värde byggnader	26 416	27 423
	Bokfört värde mark	7 526	7 526
	Marknadsvärde byggnader och mark i Sverige	61 300	61 300
	Marknadsvärdering är gjord av extern part 2018.		

	2019	2018
Maskiner, inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärde:	2 211	2 143
Inköp	155	322
Utrangeringar och försäljningar	<u>-256</u>	<u>-254</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 110	2 211
Ingående avskrivningar	-1 801	-1 988
Årets avskrivningar	-114	-66
Årets utrangeringar och försäljningar	<u>32</u>	<u>254</u>
Utgående ack avskrivningar	-1 882	-1 801
Utgående planenligt restvärde	228	411
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	2019	2018
Ingående redovisade anskaffningsvärden	7 790	7 776
Årets inköp	0	1 006
Årets försäljning	<u>-7 790</u>	<u>-991</u>
Utgående redovisade anskaffningsvärden	0	7 790
Aktier och andelar i intresseföretag	2019	2018
Andelar i HSB Riksförbund	<u>5 532</u>	<u>5 532</u>
Redovisat värde	5 532	5 532

Aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag/org nr/säte	Aktier/ andelar	Antal i %	Bokf. värde 2019	Bokf. värde 2018
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Sthlm	110 635		5 532	5 532
Intresseföretag/org nr/säte			Årets res. 2019	Eget kap. 2019
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Sthlm			-13 002	2 038 996

	Andra långfristiga fordringar	2019	2018
	Ingående långfristig reversfordran	663	2 072
	Årets förändring	<u>-372</u>	<u>-1 410</u>
	Redovisat värde	290	663
Not 7	Uppskjuten skattefordran	2019	2018
	Uppskjuten skattefordran	499	492
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter		
Not 8	Varulager	2019	2018
	Varulager HSB Service	145	171
	Lagerfastighet Gustavsberg 3	<u>127</u>	<u>127</u>
	Summa	272	298
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
	Upplupna intäkter	464	334
	Förutbetalda kostnader	<u>1 355</u>	<u>584</u>
	Summa	1 819	917
Not 10	Skulder till kreditinstitut	2019	2018
	Nordea	28 460	29 620
	Om fem år, vid bibehållen kredit, beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 660 tkr.		
	Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts upp för egna skulder	2019	2018
	Fastighetsinteckningar	34 775	34 775
	Företagsinteckningar	500	500
Not 11	Avräkningsskulder	2019	2018
	Kortfristiga skulder		
	Avräkning bundna medel		
	bostadsrättsföreningar	<u>0</u>	<u>6 900</u>
	Summa	0	6 900
	Summa avräkningsskulder	0	6 900
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
	Upplupna driftskostnader	345	522
	Upplupna löne- och lönebikostnader	3 157	2 644
	Upplupna räntor	20	20
	Förutbetalda intäkter	<u>1 390</u>	<u>971</u>
	Summa	4 912	4 158

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2020-06-15 för fastställelse.

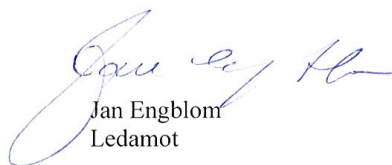
Kristinehamn 2020-03-09



Håkan Wahlgren
Ordförande



Per Lennström
Ledamot



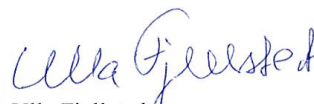
Jan Engblom
Ledamot



Lars Johansson
Ledamot



Lennart Persson
Ledamot



Ulla Fjellstedt
Ledamot



Anette Engström
Ledamot



Anna Wahlgren
Personalrepresentant



Tony Karlsson
Personalrepresentant



Margareta Jacobsson
Ledamot



Kenth Johansson
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts 2020-03-09



Lars-Erik Näsström
Av föreningen vald revisor



Martin Myhr
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Kristinehamn ekonomisk förening för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Information från verksamheten samt hållbarhetsrapport (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.-

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Kristinehamn ekonomisk förening för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är



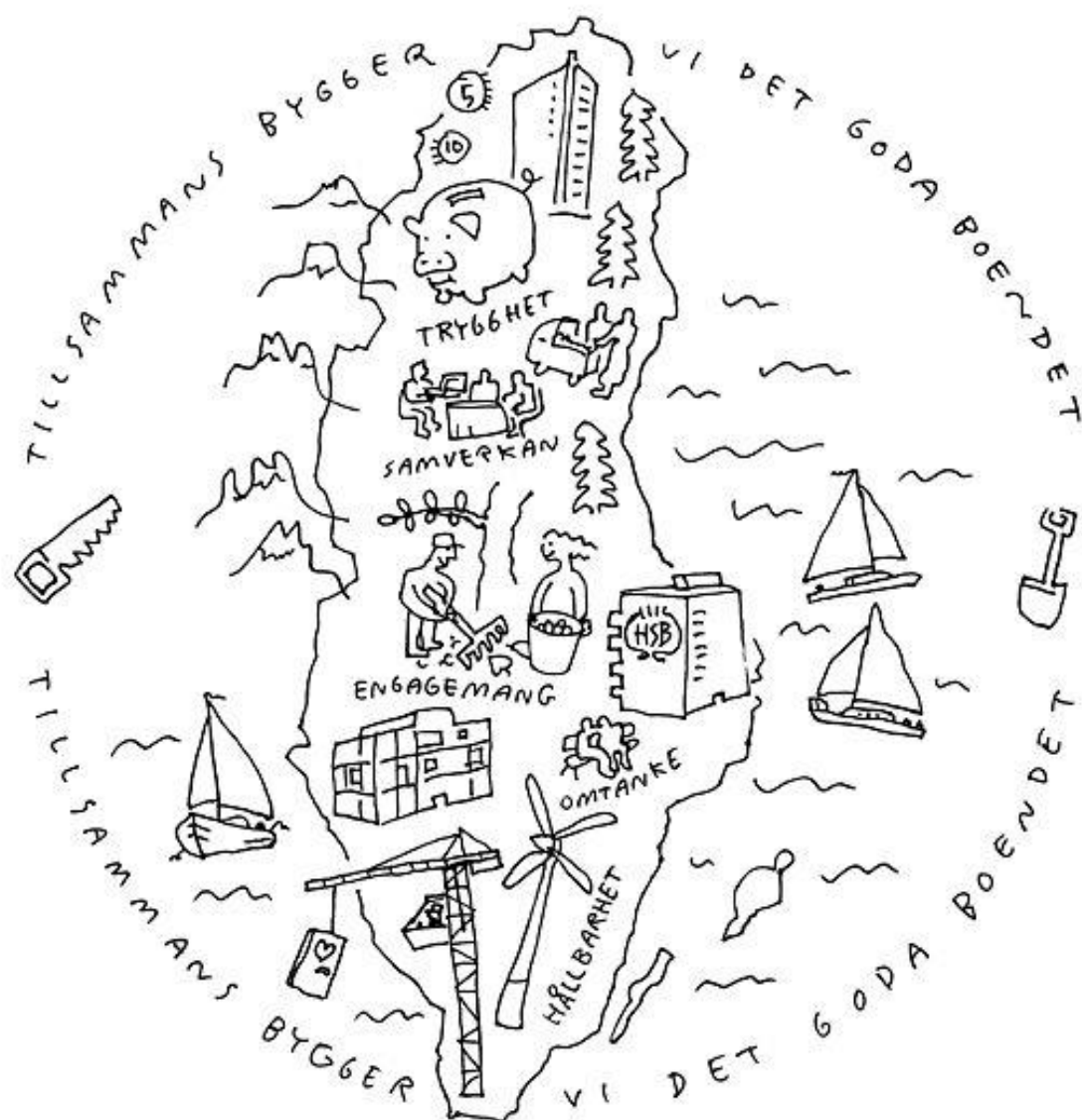
väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Kristinehamn den 9 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Myhr'.

Martin Myhr
Auktoriserad revisor



HSB Kristinehamn
Hamnvägen 6
681 30 Kristinehamn

Telefon: 0550-341 00
E-post: info.kristinehamn@hsb.se
www.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor