



I juni anordnade vi en medlemsresa till Mälaren. Vädret visade sig från sin bästa sida när vi åt lunch på båten Havsörnen.

ÅRSREDOVISNING 2017 HSB KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VD har ordet	4
Fakta om HSB	6
Strategikartan bygger HSBs framtid	8
Några av våra mål för 2018	9
Den digitala utvecklingen	10
Några av våra digitala tjänster	11
Carolina hoppas engagera med det digitala	13
Mitt HSB	14
Våra tjänster	15
Populärt med medlemsresor	17
Medlemsförmåner	19
Vår styrelse	20
Förvaltningsberättelse	21
Fem år i sammandrag	25
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Noter	29
Revisionsberättelse	37

VD HAR ORDET

Efterfrågan på bostadsrätter håller i sig. Våra medlemsföreningar mår bra. Det är underskott på bostäder i Kristinehamn och det finns ett behov av nyproduktion av bostäder med olika upplåtelseformer. Vi undersöker för tillfället möjligheterna att bygga på vår egen mark Kometen 11 och hoppas att det blir verklighet, just nu pågår ett arbete med ändring av detaljplanen. Vi fortsätter även att titta på förvärv av befintliga fastigheter som kan vara av intresse för HSB Kristinehamn.

Från 1 juni 2017 har vi nytt affärssystem, nya webblösningar med olika applikationer. Övergången har varit tuff men gått mycket bra. Nyckeln till framgången har varit vår personal. Vi kommer att fortsätta att satsa på digitaliseringen för att följa med den snabba utvecklingen och kunna erbjuda våra medlemmar fler digitala tjänster. HSB portalen är webb-lösningen och grunden där vi bygger vidare med fler digitala tjänster.

Jag vill vara noga med att poängtera att dessa lösningar inte ska ersätta det personliga mötet eller ändra på tillgängligheten för våra medlemmar. Vi kommer alltid att ha dörren öppen för er. Däremot så blir det allt viktigare att man bokar tid med respektive handläggare hos oss, där vi får möjligheter att förbereda era ärenden. Då tror vi att kvalitet och leverans kommer att motsvara era förväntningar på ett bra sätt.



Andra stora frågor för oss under 2017 men även framåt, är nya krav från Finansinspektionen gällande betaltjänster (PSD 2) som kommer att börja gälla från juni 2018. Med anledning av detta har vi anlitat extern hjälp för att få ett oberoende utlåtande huruvida vår fullmaktsmodell för betaltjänster blir berörd eller ej. Det utlåtande som vi fått bekräftar att vår modell i nuläget inte berörs av det nya regelverket.

Ny lag gällande personuppgifter kommer att träda i kraft från 25 maj 2018. Den nya lagen ska ersätta nuvarande lag PUL och kommer att benämnas Dataskyddsförordningen (GDPR).

Sammantaget kan vi konstatera att kraven från myndigheter och omvärlden skärps och detta kommer att påverka oss alla på olika sätt. Framför allt så kommer det att påverka vårt arbetsätt och våra rutiner.

Vi fortsätter att utveckla vår marknadsplan och planerar in nya kampanjer för att visa på vårt utökade tjänsteutbud som t ex systematiskt brandskyddsarbete. Vi har utbildat personal för att kunna hjälpa våra medlemsföreningar med detta. Vi är mycket nöjda med att kunna visa på ett

brett tjänsteutbud och specifika kompetenser till fler kunder i Kristinehamn. Utfallet på våra kampanjer och marknadsföring har fortsatt varit mycket positivt.

Medlemsverksamheten är mycket viktig för oss och under 2017 har vi genomfört flera aktiviteter med bland annat populära resor som har varit mycket trevligt och givande. Vi kommer även att fortsätta utbilda er förtroendevalda i styrelsearbete och i de nya lagar och regelverk som berör er.

Hållbarhet är en viktig fråga för oss. HSB Kristinehamn arbetar kontinuerligt med att förbättra vår verksamhet och att driva en hållbar förvaltning. Vi kommer att behöva förändra delar av vårt arbetssätt och succesivt byta ut vår utrustning och våra fordon som idag drivs med fossila bränslen. I det närmaste tittar vi på möjligheten att placera solpaneler på vår fastighet på Hamnvägen och med detta tillverka el för att kunna på sikt bli självförsörjande på drivmedel till våra servicebilar. Två bilar kommer att bytas ut under 2018 till ren eldrift.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till all personal på HSB Kristinehamn för det gemensamma engagemang som ni har bidragit med så att vi har kunnat och kommer fortsätta arbetet med att nå våra gemensamt ställda mål.

Jag vill tacka alla medlemmar för den lojalitet och det engagemang som visas i bostadsrättsföreningarna. Vi ser med tillförsikt fram mot ett stabilt 2018.

Jag vill även tacka HSB Kristinehamns styrelse för ett mycket bra arbete 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

På förbundsstämman 2011 fastställdes tre styrdokument som utarbetats av HSB-rörelsen:

- 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.

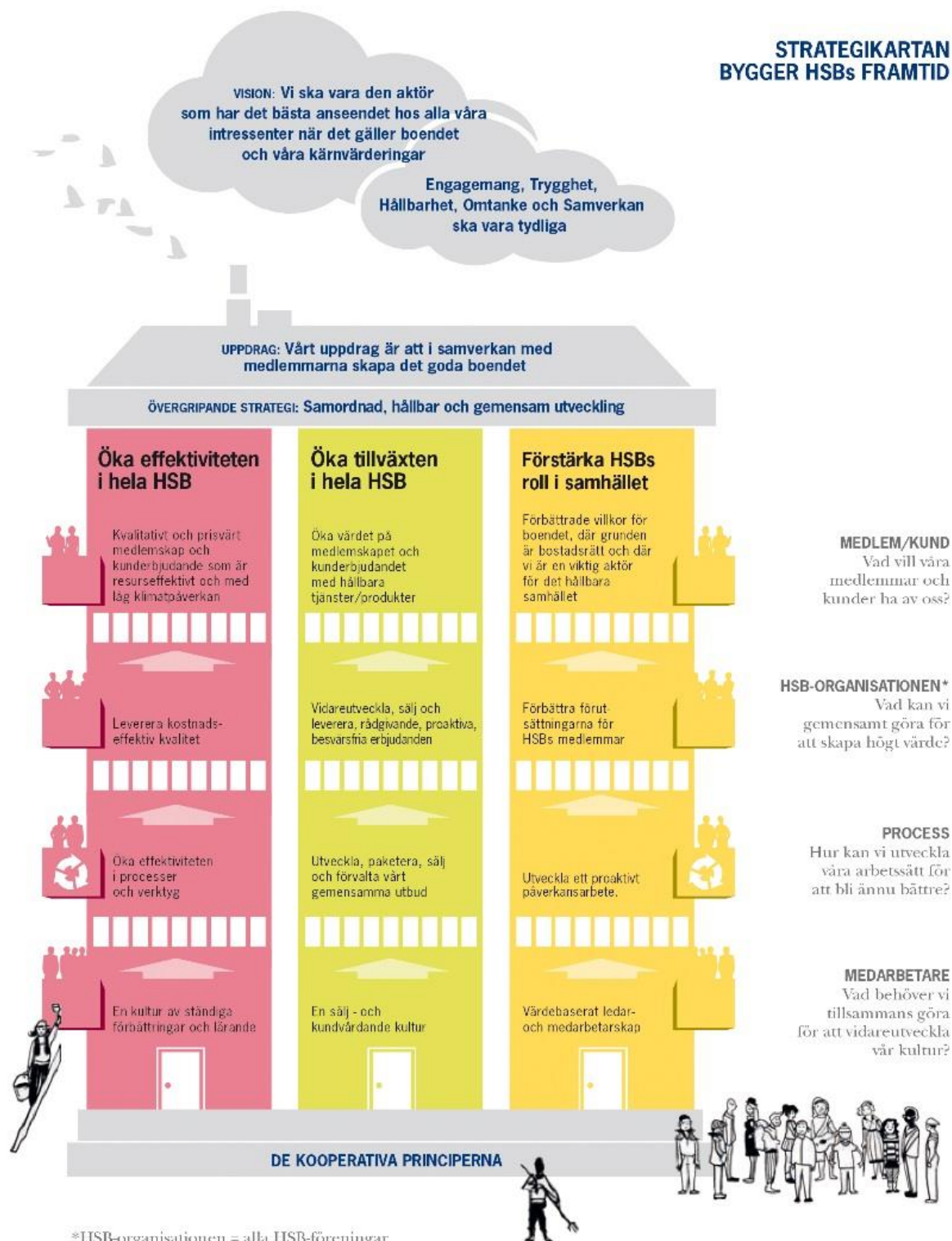
Bostadsrättsföreningen

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 året har vi arbetat fram en ny modell av verksamhetsplan. I vårt styrdokument Kompassen finns en strategikarta. 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 2018



DEN DIGITALA UTVECKLINGEN

HSB föddes på 20-talet och har djupa rötter i svensk bostadshistoria, men vi har alltid levt i bostadsutvecklingens och teknikens framkant.

Den digitala utvecklingen går framåt i en rusande fart. Att använda webben för digitala tjänster är bekvämt, smart och effektivt. Många menar att det går för fort, andra önskar att det hade gått snabbare. Faktum är att stora delar av Sveriges befolkning är idag mer eller mindre digital.

Vi lever i en digital samtid. Internettillgången har de senaste åren legat stabilt strax över 90 procent och 82 procent använder internet dagligen. Det blir allt vanligare att ha både dator, surfplatta och smartmobil. Över 80 % av befolkningen i Sverige har tillgång till en smart mobil. Allt fler av oss handlar och uträttar andra praktiska ärenden via våra datorer och smartmobil istället för att besöka affärer. Detta innebär att vi måste hänga med för att kunna erbjuda våra kunder och medlemmar bättre digitala lösningar.

Under 2017 har vi arbetat med att byta affärssystem. Det har påverkat hela vårt arbetssätt. Det är inte enkelt, men vi tror att

detta kommer att gynna oss allihop i slutändan. Vårt affärssystem är sammankopplat med våra digitala lösningar som till exempel HSB portalen. Det är stor variation mellan hur stor efterfrågan hos individer är. Det som förut kunde kännas svårt och krångligt är numer en naturlig del av många vardag.

Våra digitala tjänster utvecklas och utökas hela tiden. Samtidigt som vi blir allt mer digitala, ökar betydelsen för det fysiska mötet mellan människor. Vi väljer att digitalisera oss, men det innebär inte att behovet av det fysiska mötet minskar. Även om vi inte vet allt om framtiden så vet vi att listan med digitala tjänster kommer att bli längre. Det här är en utveckling som vi ser fram mot men som också kommer att ställa krav på oss att vara tillgängliga och nära våra kunder och medlemmar i andra sammanhang. Vi tror nämligen att det personliga mötet kommer att vara lika viktigt som tidigare.



NÅGRA AV VÅRA DIGITALA TJÄNSTER

HSB Portalen

HSB Portalen ingår för alla som har administrativt avtal med HSB Kristinehamn. Det är en informationskanal mellan styrelsens medlemmar och HSB Kristinehamn men också mellan styrelsen och föreningens medlemmar. HSB Portalen gör styrelsearbetet enklare, roligare och mindre tidsödande.

I HSB Portalen kan vi på HSB Kristinehamn och bostadsrättsföreningarnas styrelser lägga upp aktuella nyheter och annan viktig information som rör era bostadsrättsföreningar.

Fördelen med digitala tjänster är att de finns tillgängliga dygnet runt. Vad som syns i inloggat läge beror på vilken roll personen som loggar in har. Den som är förtroendevald kan se mer än vad en boendemedlem kan.

Föreningsdokument

Med tjänsten föreningsdokument kan HSB föreningen eller styrelsen i en bostadsrättsförening publicera dokument i HSB Portalen. Dokumenten kan visas för förtroendevalda eller medlemmar. Det är rollen man har som medlem i föreningen som styr vad man sedan kan se.

Webbrapporter

Under tjänsten webbrapporter kan styrelserna få rapporter med data som kommer från vårt ekonomi- och fastighetssystem.

Underhållsplan online

Underhållsplan online är en webbaserad tjänst som vi kommer att lansera under våren 2018. Den ger styrelsen översikt över planerade åtgärder, möjlighet att sortera och filtrera åtgärder och simulera tidsmässiga förflyttningar för att se hur olika alternativ påverkar fondbehållning och avsättning. Med tjänsten kan styrelserna snabbt och enkelt komma i kontakt med och återrapportera till HSB.

Digitalt medlemsbevis

Från och med januari 2018 försvann det fysiska medlemskortet och ersatts med ett digitalt medlemskort. Kortet är tillgängligt för medlemmen i inloggat läge i HSB Portalen. Genom att klicka på länken öppnas kortet i helskärmsläge och kan på så vis lätt visas upp i butik via en smart mobiltelefon. Medlemmen kan även skriva ut en papperskopia av kortet. Och för de som både saknar smart mobiltelefon och utskriftsmöjligheter förser HSB kontoret kunden med en papperskopia.





CAROLINA HOPPAS ENGAGERA VIA DET DIGITALA

Carolina Höij är ordförande i bostadsrättsföreningen Liljebäck som ligger centralt placerat i Kristinehamn. Föreningen är relativt stor och har 84 lägenheter. I styrelsen är de redan igång med att arbeta med HSB portalen och förhoppningen är att de ska använda tjänsten ännu mer i framtiden.

Carolina hoppas att HSB portalen kan hjälpa till att göra styrelsekollegor mer aktiva i och med att det blir enklare och när allt är samlat på ett ställe. Styrelsen arbetar redan med att titta på bilagorna till ekonomipunkterna via HSB portalen. Tidigare mailade hon ut dem som filer, men nu uppmanar hon ledamöterna att ta eget initiativ via HSB portalen.

-Jag tror att om styrelsen är aktiv och alla känner sig inkluderade kan det ge bra engagemang säger Carolina.

Det som Carolina använder HSB portalen mest till är att utforska saldolistan, se medlemmarnas behållning på inre fond och att söka i lägenhetsregistret. Förhoppningen i framtiden är att alla bilagor och dagordningar inför föreningens styrelsemöten ska ligga här.

Oftast loggar hon in via sin mobil eller läsplatta. Även om tjänsten är bra finns det en hel del saker som Carolina önskar förbättra. Bland annat handlar det om användarvänligheten för smartmobil. Idag är det svårt att läsa vissa rapporter i mobilen.

På HSB portalen finns även möjligheten att dela information och nyheter med bostadsrättsföreningens medlemmar. Det här tycker Carolina är bra, då kan de lägga ut nyheter när det till exempel handlar om planerade arbeten som kan störa på något sätt. I och med att det blir enklare att nå ut med information hoppas hon att det ska bli tydligare för styrelsen att visa upp vad de jobbar med. Då kan medlemmarna få en större

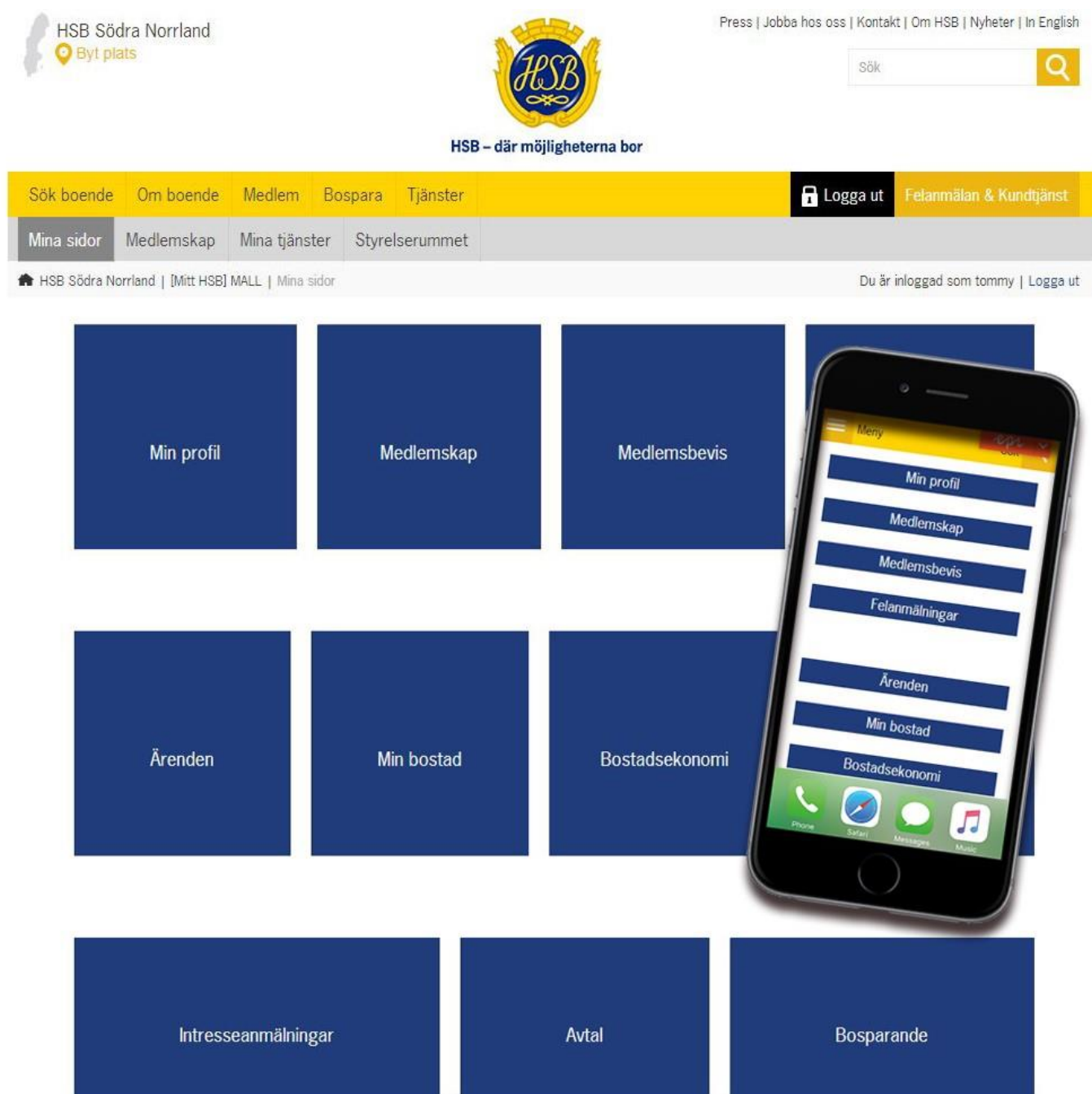


förståelse för vad styrelsen gör och vilket arbete det innebär. Dessutom fungerar människor på olika sätt och för vissa kanske det digitala sättet fungerar bättre. Som i de flesta föreningar är det svårt att engagera medlemmarna. Förhoppningen är att det kanske går att engagera medlemmar via det digitala. Kanske kan det väcka någon annans intresse än den som inte läser anslag i trapphusen menar hon.

-All kommunikation är välkommen, min önskan är att medlemmarna i framtiden kommer förstå att vi äger en del av en ekonomisk förening tillsammans och att styrelsen jobbar för att förvalta allas egendom på bästa sätt avslutar hon.

MITT HSB – NÄSTA STEG I VÅR DIGITALA UTVECKLING

Utvecklingen med digitala tjänster arbetas det ständigt med. Under hösten 2018 kommer vi att lansera Mitt HSB. I Mitt HSB kan man sköta allt som man tidigare gjort i HSB Portalen, men strukturen kommer att se annorlunda ut. Mitt HSB har ett trevligare gränssnitt och en tydligare navigering. Vår förhoppning är att det ska bli enklare och mer lättillgängligt för förtroendevalda och medlemmar. Mitt HSB är utvecklat för att passa mobiltelefon och läsplattor i första hand, men fungerar även bra i datorer.



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

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.

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 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.

Våra reparatörer kan vara behjälpliga med olika storlekar av uppdrag. Det kan gälla olika ombyggnader 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.





POPULÄRT MED MEDLEMSRESOR

Som medlem i HSB får man tillgång till en lång rad fördelar, som till exempel tidningen Hemma i HSB, juridisk rådgivning och såväl rikstäckande som lokala medlemserbjudanden. HSB Kristinehamn har under flera år anordnat minst en medlemsresa per år något som är mycket uppskattat av medlemmarna.

Under 2017 valde vi att samverka och ordna dessa resor tillsammans med våra grannföreningar. HSB Värmland och HSB Karlskoga Degerfors.

En solig sommardag i juni åkte vi med två bussar till Sundbyholms slott. Där steg vi på en av Mälardalens fina båtar. På båten serverades vi lunch medan kaptenen guidade oss mellan kobbar och skär. Efter båtturen ankom vi till Västerås där vi gjorde ett besök på Björklunds kafferosteri. På väg hem mot Värmland stannade vi vid Åsby trädgård där fick vi möjlighet att

handla fina växter och heminredning samt fika.

I början av november var det dags att resa till en julmarknad. Även denna gång sken solen på oss. Denna gång gick färden till Mårbacka. På väg till Mårbacka stannade vi och åt lunch på Kalasmakeriet, en prästgård som ligger vackert beläget i hjärtat av Gräsmark med utsikt över Lillsjön. Innan vi åkte till Mårbacka och julmässan han vi även med ett kort besök i Gräsmarks fina kyrka.



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 20 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

Har arbetat som byggnadsingenjör i sitt eget företag.

Leif Davidsson, 1940, vice ordförande

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

Jan Engblom, född 1947, sekreterare

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

Elsie-Marie Arvidsson, född 1947, ledamot

Har haft eget företag och arbetat som auktoriserad redovisningskonsult bland annat med ekonomisk förvaltning av privata bostadsrättsföreningar. Är nu pensionär.

Ulla Fjellsted, född 1946, ledamot

Har tidigare varit anställd som personalchef inom det privata näringslivet. Är nu pensionär.

Lennart Persson, född 1950, ledamot

Pensionär som tidigare arbetat inom bankväsendet i nästan 40 år. Han har även arbetat som redovisningschef på HSB i Karlstad.

Anette Engström, född 1970, ledamot

Har tidigare arbetat på PWC och LRF Konsult. Är nu t f vd på IRM Contracting och jobbar som konsult i Stockholm

Tony Karlson, född 1961, personalrepresentant

Arbetar som reparatör.

Anna Wahlgren, född 1972, personalrepresentant

Arbetar med medlemsverksamhet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för HSB Kristinehamn ekonomisk förening med org. nr 773600-0410 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Håkan Wahlgren	Ordförande
Leif Davidsson	Vice ordförande
Jan Engblom	Sekreterare
Elsie-Marie Arvidsson	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, Anette Engström, Ulla Fjellstedt och Lennart Persson. VD för HSB-föreningen har under året varit Kenth Johansson.

Sammanträden

Ordinarie fullmäktige sammanträde hölls 2017-05-09. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer är Lars-Eric Näsström och som suppleant Håkan Aronsson samt Åsa Axell, BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ordinarie ledamöter är Karl-Gerhard Lindgren (sammankallande), Christina Bergman och Gunn-Maria Ström.

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 (35) brf och 2 316 (2 266) enskilda medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet för HSB Kristinehamn per 31 december, 2017. Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid fullmäktigesammanträde.

Väsentliga händelser under året

Gemensam organisation

Under året har en omfattande undersökning gjorts på riksförbundet som avser att en sammanhållen nationell resurs skapas som innehåller både idé och affär, det vill säga HSB Riksförbund, HSB Projektpartner, HSB Affärsstöd och eventuellt framtida dotterbolag. Utgångspunkten i förslaget är att det ska bli enklare att initiera, finansiera och driva gemensamma samordnings- och utvecklingsprojekt.

Det blir lättare för HSB-föreningarna att styra över de gemensamma nationella resurserna och dra nytta av de nationella kompetenserna. På så sätt kan vi öka takten för vidareutveckling

Modellen kommer att stärka HSB utan att det behöver direktfinansieras av HSB-föreningarna. HSB-föreningarna säljer sina aktier i HSB Projektpartner AB och får ett visst antal medlemsinsatser i HSB Riksförbund som betalning. Utdelningen till HSB-föreningarna kvarstår, nuvarande principer för utdelning fortsätter och balansräkningarna inom föreningarna stärks.

HSB Projektpartner, HSB Affärsstöd kvarstår som eget bolag med egna styrelser, inom ramen för den gemensamma nationella organisationen, verkar på uppdrag av HSB-föreningarna och kan bibehålla och fortsätta bygga upp kapital för att klara nyproduktionen, nya affärer och verka på uppdrag av föreningarna.

Detta kan genomföras utan skattemässiga konsekvenser för vare sig HSB nationellt eller HSB-föreningarna.

Ekonomi

Under våren har HSB Kristinehamn bytt affärssystem och i samband med detta även infört nya digitala tjänster. Bytet har medfört förändrade arbetssätt som kanske inte har märkts utåt på samma sätt som det har påverkat oss internt. Den administrativa personalen har gjort ett fantastiskt arbete och tack vare dem så har det fungerat väldigt bra. Vi har även bytt program för han-

tering av underhållsplaner där den webbaserade lösningen inte riktigt är på plats än, när så sker så kommer styrelserna i bostadsrättsföreningarna att få utbildning i den nya lösningen.

Kostnaderna för att gå in i gemensam IT inom HSB och förberedelser för nytt affärssystem har varit svårt att budgetera för. Ett av målen med bytet av affärssystemet är att bromsa kostnadsutveckling för data och IT.

De nedlagda kostnaderna för IT och anskaffningen av nytt affärssystem med tillhörande applikationer under 2017 är ca 1,9 miljoner kr, dessa är aktiverade och kommer att skrivas av på 5 år.

Vi har haft högre kostnader för renoveringar av lägenheter i Geijersgården på grund av en relativt hög omsättning av hyresgäster mot vad som var budgeterat.

Delar av den tekniska förvaltningen gör ett negativt resultat, främst har vi svårt att få lönsamhet när det gäller beställningsarbeten, där vi gör ett underskott på ca 480 000 kr. Noggrannare uppföljning av intäkter respektive kostnader för varje verksamhetsgren och resultatenhet har påbörjats och kommer att fortgå under 2018.

Med anledning av ovanstående når vi heller inte för 2017 vårt mål enligt verksamhetsplanen, som är 4 % avkastning på rörelseresultatet.

Förvaltning

Organisationen på teknisk förvaltning har varit oförändrad under 2017. Vi har fortfarande en långtidssjukskrivning.

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

Teknisk förvaltning har även kommit igång med att erbjuda föreningarna tjänsten systematiskt brandskyddsarbete som har diskuterats länge.

Administrationen har även under 2017 haft en långtidssjukskrivning som har ersatts med vikarie. Vi har även förstärkt med en resurs på grund av det tidskrävande arbetet med byte av affärssystem. Detta har påverkat hela administrationen under året.

Marknadsplan

HSB Kristinehamn har en stabil administrativ och teknisk förvaltning som erbjuder ett brett tjänsteutbud. För att kunna erbjuda våra bostadsrättsföreningar och externa kunder dessa tjänster och även ett utökat utbud med spetskompetenser, arbetar vi vidare med vår marknadsplan. Vi skapar bra förutsättningar för att utöka vår kundbas via den marknadsföring som genomförs. Vi har under året utökat kundbasen med fler mindre kunder, både på administration och teknisk förvaltning.

Samverkan

HSB Kristinehamn har fortsatt och utökat samarbetet med HSB Filipstad och HSB Värmland för utbyte av tjänster både inom teknisk- och administrativ förvaltning.

Under 2017 har HSB Kristinehamn tillsammans med HSB Värmland och HSB Filipstad anlitat extern hjälp (KPMG) för att undersöka hur vi påverkas av Finansinspektionens nya regler gällande betaltjänster, som träder i kraft under juni 2018. (PSD 2)

Vi har även samarbetat avseende upprättande av underhållsplaner, där vi har varit hos HSB Värmland och genomfört detta arbete.

Samverkan inom IT är fortfarande en viktig fråga för HSB. Under 2016/2017 har vi tillsammans med tio andra regionsföreningar gått in i gemensamma lösningar gällande IT och affärssystem.

Bospar

Bosparandet är en viktig beståndsdel i HSBs verksamhet, och det har det varit ända sedan HSB startade. Det finns ett antal centrala frågor som rör bosparandet, som pågår just nu och där det finns ett behov av att säkerställa att alla delar hänger ihop, för att skapa ett så attraktivt bospa-

rande som möjligt. Därför har ett projekt startat som syftar till att hålla ihop helheten kring bosparandet.

Syftet är att säkerställa bland annat:

- Upphandlingen av nytt bosparavtal då befintligt avtal går ut 2018-12-31
 - Digital utveckling av bosparsystemet
 - En god kommunikation med bospararna
- Ett mer tydligt Bospar gör att antalet medlemmar och bosparare ökar kontinuerligt och detta är oerhört viktigt för HSB.

Framtida utveckling

Efterfrågan på bostadsrätter i Kristinehamn har ökat under 2017 och ser ut att hålla i sig även 2018. En starkt bidragande orsak är det gynnsamma ränteläget samt en ökad inflytt. Detta har även gjort att överlåtelsepriserna på bostadsrätter har stigit markant. Med anledning av detta så undersöker vi möjligheten till nyproduktion av bostäder och har även lämnat in en begäran om ändring av detaljplan för Kometen 11.

Vi arbetar och förbereder oss för en ny lag General Data Protection Regulation (GDPR), gällande personuppgifter som träder i kraft 2018-05-25. Denna kommer att påverka vårt arbetssätt och även bostadsrättsföreningarnas. Den nya lagen kommer att benämnas Dataskyddsförordningen och ersätter den tidigare personuppgiftslagen PUL.

Vi fortsätter arbetet med att utveckla marknadsplanen för att kunna erbjuda utökat tjänsteutbud till fler kunder. Vi får fler förfrågningar som avser kompetenskrävande arbetsuppgifter och med anledning av detta fortsätter vi att utbilda vår personal, för att kunna motsvara dessa förfrågningar.

Det pågående avtalet med Kristinehamns kommun fungerar väldigt bra och har utökats något. Vi hoppas ju givetvis få fortsatt förtroende efter grundavtalet har löpt ut. Avtalet gäller 2016-02-01–2019-01-31 med option på 1+1+1 år.

Avtalet med Kristinehamnsbostäder löpte ut vid årsskiftet men är förlängt till 2018-

03-31, vi vet fortfarande inte om vi får fortsatt förtroende då utvärdering av anbudet ej är avslutat. Avtalet berör 5 personer på teknisk förvaltning.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att HSB Kristinehamn är en mycket stabil

organisation som erbjuder kvalitativa tjänster.

Vårt starka varumärke och goda rykte skapar förutsättningar att lyckas i framtida upphandlingar.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Nyckeltal		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	Tkr	30 556	29 808	29 204	35 641	31 228
Rörelseresultat	Tkr	-1 494	-746	1 157	-3 703	-4 030
Resultat efter finansiella poster	Tkr	1 733	-636	1 500	-4 117	-3 917
Balansomslutning (inklusive inlåning)	Tkr	61 998	67 804	67 167	66 873	72 971
Balansomslutning (exklusive inlåning)	Tkr	55 098	55 454	55 017	55 223	41 302
Eget kapital		16 733	14 831	15 355	13 522	13 643
Soliditet	%	42	36	40	36	35
Likviditet	%	56	60	88	79	75
Avkastning på eget kapital		10,4	-4,3%	9,8%	-30,4%	-28,7%

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

Uppgifterna i flersårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32

Förändring av eget kapital

	Andels- kapital	Uppskrivn- ningsfond	Reserv- fond	Bal. vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 140	4 200	1 120	8 901	-529
Ökning av andelskapital	47				
Resultatdisposition				-529	529
Årets resultat					1 854
Belopp vid årets utgång	1 187	4 200	1 120	8 372	1 854

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i föreningen:

Balanserad vinst	8 371 838
Årets resultat	<u>1 853 860</u>
Summa	10 225 698

Styrelsen föreslår ingen avsättning till reservfonden och att 10 225 698 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)

		2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	30 556	29 808
Övriga rörelseintäkter		141	305
Fastighetskostnader		-4 331	-3 797
Kostnader för sålda varor och tjänster	3	-23 928	-23 040
Bruttoresultat		2 438	3 276
Central administration och marknadsföring	3	-3 931	-4 023
Rörelseresultat		-1 494	-746
Resultat från andelar i intresseföretag		3 126	168
Resultat från övriga värdepapper som är anlägg- ningstillgångar		446	250
Övriga ränteintäkter och liknande poster		66	108
Övriga räntekostnader och liknande poster		-411	-416
Resultat efter finansiella poster		1 733	-636
Skatt på årets resultat		121	107
ÅRETS RESULTAT		1 854	-529

BALANSRÄKNING (tkr)

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	<i>Not</i>		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programutveckling	4	1 722	868
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	35 828	37 364
Inventarier	5	155	242
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	6	5 263	2 302
Andra långfristiga fordringar	6	2 072	2 530
Långfristiga placeringar	6	7 776	10 929
Uppskjuten skattefordran	7	374	253
Summa anläggningstillgångar		53 189	54 487
Omsättningstillgångar			
Varulager	8	251	91
Kortfristiga fordringar			
Hyses-och kundfordringar		2 925	5 243
Aktuell skattefordran		0	79
Övrig kortfristig fordran		190	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	934	1 316
Kassa och Bank		<u>4 509</u>	<u>6 450</u>
Summa omsättningstillgångar		8 809	13 317
SUMMA TILLGÅNGAR		61 998	67 804

BALANSRÄKNING (tkr)

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	<i>Not</i>		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		1 187	1 140
Reservfond		1 120	1 120
Uppskrivningsfond		<u>4 200</u>	<u>4 200</u>
		6 507	6 460
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 372	8 901
Årets resultat		<u>1 854</u>	<u>-529</u>
		10 226	8 372
Summa eget kapital		16 733	14 831
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 780	31 940
Leverantörsskulder		2 043	2 326
Avräkningsskulder	11	6 900	12 350
Skatteskulder		32	0
Övriga kortfristiga skulder		1 564	1 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>3 946</u>	<u>4 578</u>
Summa kortfristiga skulder		42 265	52 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 998	67 804

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 provas 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 överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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 resultaträknningen.

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.

Fastighetslån

Klassificering av lån har ändrats under året. Rörliga lån eller lån som förfaller under nästkommande år redovisas som kortfristiga.

Not 2	Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren	2017	2016
	Egna fastigheter	5 426	5 447
	Administrativ förvaltning	3 613	3 159
	Teknisk förvaltning	20 820	20 496
	Medlemsavgifter	<u>697</u>	<u>705</u>
	Totalt	30 556	29 808
Not 3	Personal	2017	2016
	Löner, ersättningar sociala avgifter och pensionskostnader		
	Löner och ersättningar till styrelse och VD	767	739
	Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>9 889</u>	<u>9 425</u>
		10 656	10 164
	Sociala kostnader enligt lag och avtal till styrelse och VD	293	246
	Sociala kostnader enligt lag och avtal till övriga anställda	<u>3 245</u>	<u>3 236</u>
		3 538	3 482
	Pensionskostnader för styrelsen och VD	216	58
	Pensionskostnader för övriga anställda	<u>623</u>	<u>919</u>
		839	977
	Totalt	15 033	14 623
	Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
	Antal styrelseledamöter på balansdagen		
	Kvinnor	4	3
	Män	<u>5</u>	<u>5</u>
	Totalt	9	8
	Antal verkställande direktörer och ledande befattningshavare		
	Män	1	1
	Totalt	<u>10</u>	<u>9</u>
	Föreningen har 25 anställda varav 8 kvinnor (föreg. år 28 anställda varav 9 kvinnor). VD har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från föreningens sida.		
	Ansvarsförbindelser, garantibelopp Fastigo	205	198

Not 4	Immateriella anläggningstillgångar	2017	2016
	Balanserade kostnader för programutveckling		
	Ingående anskaffningsvärden	868	0
	Årets anskaffning	1 045	868
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 913	868
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	<u>-191</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-191	0
	Utgående restvärde enligt plan	1 722	868
Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2017	2016
	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	46 757	45 242
	Årets anskaffningar	11	785
	Omklassificeringar	-127	780
	Utrangering	<u>0</u>	<u>-50</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 641	46 757
	Ingående avskrivningar	-9 394	-8 078
	Årets avskrivningar	-1 419	-1 366
	Årets utrangering	<u>0</u>	<u>50</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 813	-9 394
	Ingående uppskrivningar	4 200	4 200
	Årets uppskrivningar	0	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 200	4 200
	Ingående nedskrivningar	-4 200	-4 200
	Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 200	-4 200
	Pågående nyanläggning		
	Fastighet Kometen 11, Tvillingarna 17 och Katten 2		
	Ingående nedlagda kostnader	0	780
	Under året nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>785</u>
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>-1 565</u>
	Utgående nedlagda kostnader	0	0
	Utgående restvärde enligt plan	35 828	37 364
	Taxeringsvärde byggnader	27 261	27 261
	Taxeringsvärde mark	6 529	6 529
	Bokfört värde byggnader	28 702	30 238
	Bokfört värde mark	7 126	7 126
	Marknadsvärde byggnader och mark i Sverige	48 600	48 600
	Marknadsvärdering är gjord av extern part 2014.		

Byggnadsinventarier	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	0	1 399
Inköp	0	0
Utrangering	<u>0</u>	<u>-1 399</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
 Ingående avskrivningar	 0	 -1 008
Årets avskrivningar	0	-64
Årets utrangering	<u>0</u>	<u>1 072</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
 Utgående restvärde enligt plan	 0	 0

	2017	2016
Maskiner och inventarier		
 Ingående anskaffningsvärde:	 2 143	 1 980
Inköp	0	163
Utrangeringar och försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 143	2 143
 Ingående avskrivningar	 -1 901	 -1 796
Årets avskrivningar	-87	-105
Årets utrangeringar och försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ack avskrivningar	-1 988	-1 901
 Utgående planenligt restvärde	 155	 242

Not 6

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	2017	2016
 Ingående redovisade anskaffningsvärden	 10 929	 5 740
Årets inköp	8 662	10 829
Årets försäljning	-11 815	-5 812
Nedskrivning/återföring för orealiserade förluster	<u>0</u>	<u>172</u>
Utgående redovisade anskaffningsvärden	7 776	10 929
 Aktier och andelar i intresseföretag	 2017	 2016
 Aktier i HSB Projektpartner	 0	 1 204
Andelar i HSB Riksförbund	<u>5 263</u>	<u>1 098</u>
Redovisat värde	5 263	2 302

Aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag/org nr/säte	Aktier/ andelar	Antal i %	Bokf. värde 2017	Bokf. värde 2016
HSB Projektpartner AB, 556501-4148, Stockholm	0	0	0	1 204
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Stockholm			5 263	1 098

Intresseföretag/org nr/säte	Årets res. 2017	Eget kap. 2017
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Stockholm	1	1 971 558

Andra långfristiga fordringar**2017 2016**

Ingående långfristig reversfordran	2 530	2 713
Årets förändring	<u>-458</u>	<u>-183</u>
Redovisat värde	2 072	2 530

Not 7 Uppskjuten skattefordran**2017 2016**

Uppskjuten skattefordran	374	253
--------------------------	-----	-----

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter

Not 8 Varulager**2017 2016**

Varulager HSB Service	124	91
Lagerfastighet Gustavsberg 3	<u>127</u>	<u>0</u>
Summa	251	91

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2017 2016**

Upplupna intäkter	239	256
Förutbetalda kostnader	<u>695</u>	<u>1 060</u>
Summa	934	1 316

Not 10 Skulder till kreditinstitut**2017 2016**

Nordea	30 780	31 940
--------	--------	--------

Om fem år, vid bibehållen kredit, beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 980 tkr.

Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts upp för egna skulder

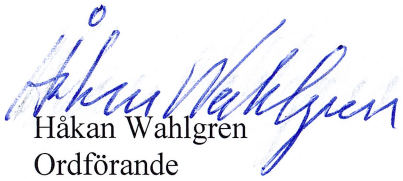
2017 2016

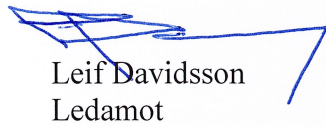
Fastighetsinteckningar	34 775	34 775
Företagsinteckningar	500	500

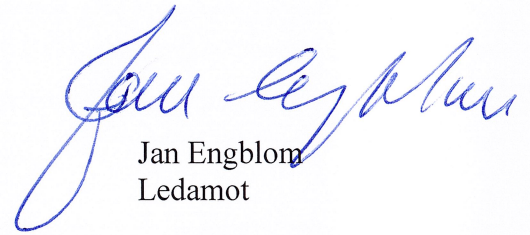
Not 11	Avräkningsskulder	2017	2016
	Kortfristiga skulder		
	Avräkning bundna medel		
	bostadsrättsföreningar	<u>6 900</u>	<u>12 350</u>
	Summa	6 900	12 350
	Summa avräkningsskulder	6 900	12 350
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
	Upplupna driftskostnader	207	195
	Upplupna löne- och lönebikostnader	2 574	2 546
	Upplupna räntor	16	17
	Förutbetalda intäkter	<u>1 149</u>	<u>1 820</u>
	Summa	3 946	4 578

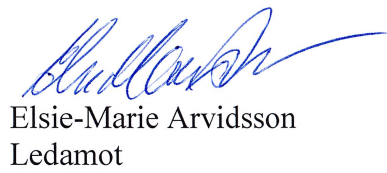
Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2018-05-07 för fastställelse.

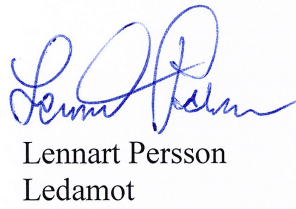
Kristinehamn 2018-03-14

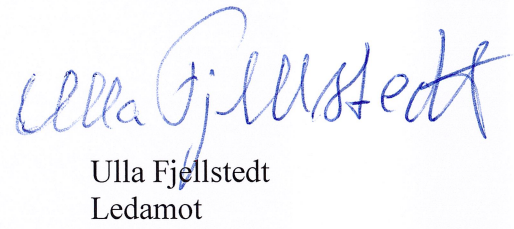

Håkan Wahlgren
Ordförande

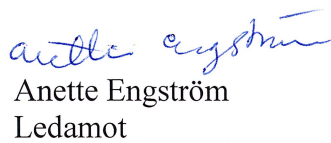

Leif Davidsson
Ledamot

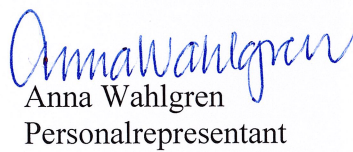

Jan Engblom
Ledamot

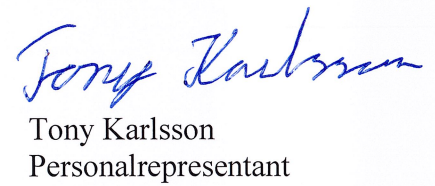

Elsie-Marie Arvidsson
Ledamot

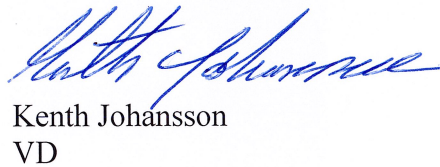

Lennart Persson
Ledamot


Ulla Fjellstedt
Ledamot

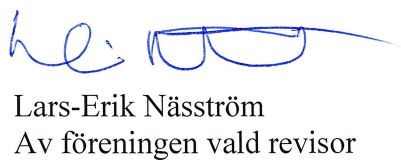

Anette Engström
Ledamot

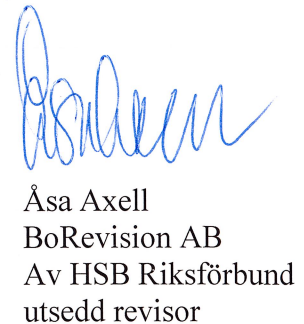

Anna Wahlgren
Personalrepresentant


Tony Karlsson
Personalrepresentant


Kenth Johansson
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts 2018-03-20


Lars-Erik Näsström
Av föreningen vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Kristinehamn ek för. för år 2017. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 21–36 i den tryckta årsredovisningen.

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 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 sidorna 1-20 i den tryckta årsredovisningen (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.

Styrelsen 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 på fel.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsen och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsen och verkställande direktörens förvaltning för HSB Kristinehamn ek för för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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 fortlöpa 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 trygghetssätt. 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 trygghetssätt.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 20/3 2018



Åsa Axell

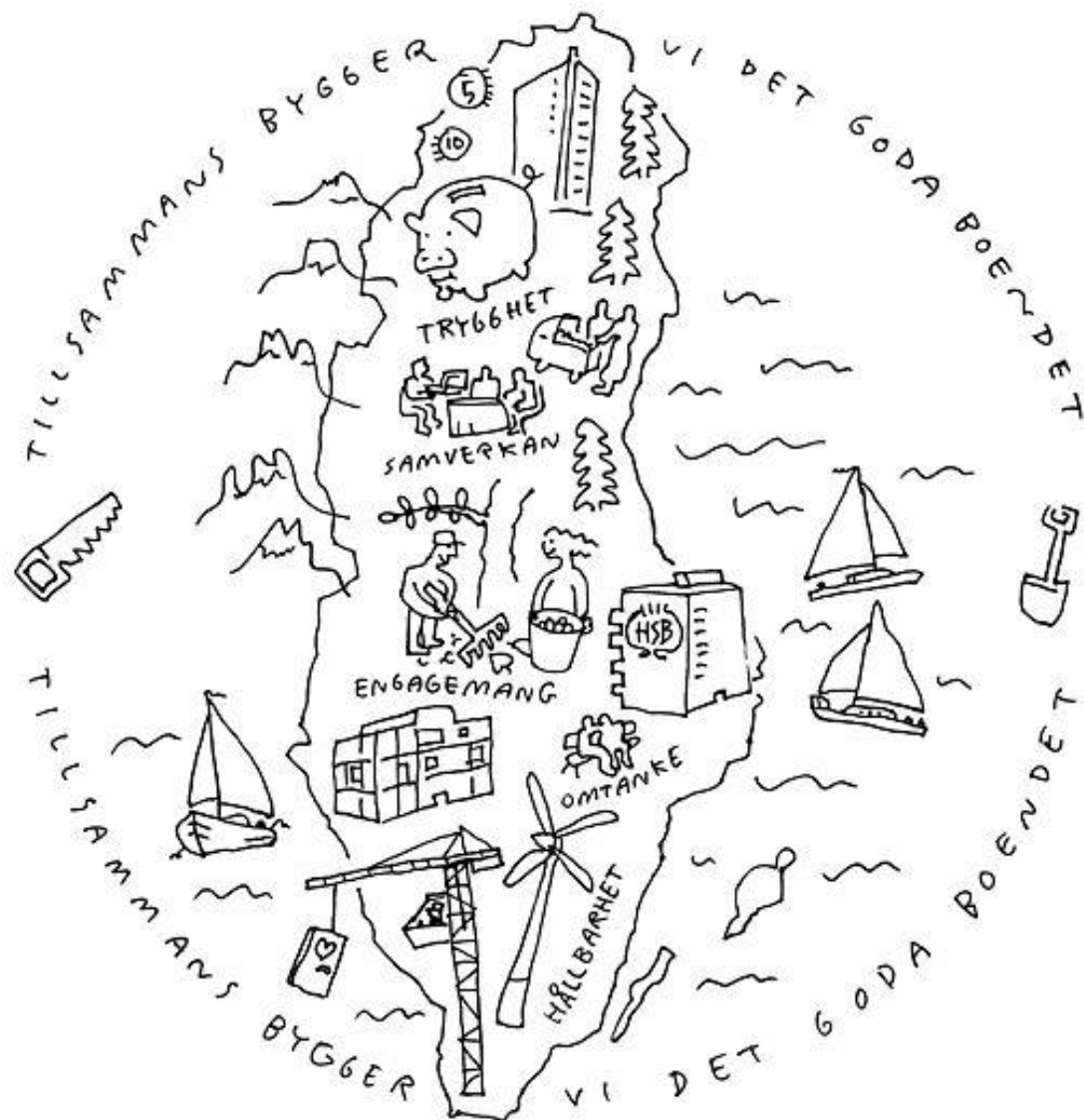
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Erik Näsström

Av föreningen vald 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