

HSB KRISTINEHAMN ÅRSREDOVISNING 2022



HSB – där möjligheterna bor

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HSB Kristinehamn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023.
Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar stämmer överens med originalen.

Kristinehamn 2023-06-01

Ort och datum

Underskrift

Jan Engblom

Namnförtydligande



INNEHÅLL

VD har ordet.....	sid 3	Våra tjänster.....	sid 14
Det här är HSB.....	sid 4	Vår styrelse.....	sid 15
HSBs kompass bygger HSBs framtid... sid 6		Förvaltningsberättelse.....	sid 16
Några av våra mål för 2023.....	sid 7	Väsentliga händelser.....	sid 17
Vår värdegrund.....	sid 8	Resultaträkning.....	sid 20
Våra fyra fokusområden	sid 9	Balansräkning.....	sid 21
Samverkan.....	sid 11	Noter.....	sid 23
Medlemsverksamhet.....	sid 12	Revisionsberättelse.....	sid 30

VD HAR ORDET

Året 2022 har präglats av en orolig omvärld och vi har påverkats av många faktorer såsom räntehöjningar, ökade bränslekostnader och energipriser med mera. För HSB har ekonomin påverkats och för många av våra medlemsföreningar har detta inneburit avgiftshöjningar. Vi har troligtvis inte sett slutet på dessa kostnadsökningar än.

Men jag är övertygad om att vi inom HSB kommer att hantera detta på ett bra sätt och komma stärkta ur dessa utmaningar. Vi är en stark och stabil kooperation som år 2023 funnits i 100 år!

I oroliga tider är vår gemensamma värdegrund ETHOS ännu viktigare. I ETHOS ryms begreppen engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

Tryggheten är något vi på HSB verkligen ser som ett av de viktigaste ledorden i vår verksamhet. Det ska kännas tryggt att bo hos oss och man ska även känna sig trygg med att man alltid kan få stöd hos oss - i smått som stort.

Du kan lita på att vi gör vårt yttersta för att ge stöd och råd i alla lägen. Tillgängligheten är också en del av tryggheten. Det vill säga att vi är nåbara dygnet runt och finns på plats här i Kristinehamn bara ett telefonsamtal bort. Mer tillgängligt och lokalt kan det inte bli.

Ett kvitto på hur ni upplever HSB Kristinehamn är det fantastiska resultatet som ni gett oss i vår kundundersökning. Där vi har ett utfall på 85% kundnöjdhet som är mycket glädjande.

HSB Kristinehamn har högst nöjd kundindex av samtliga regionföreningar i Sverige.

Vi är mycket stolta över det resultatet!

Med anledning av det så vill vi rikta ett stort tack till Er medlemmar, förtroendevalda och alla medarbetare!

Kenth Johansson

VD





DET HÄR ÄR HSB

Sedan 1923 har HSB utvecklat boendet. Vi tror på innovativa och hållbara lösningar som driver samhället framåt, idag och i framtiden. 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 och 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:

- HSBs kompass - vägen mot det goda boendet
- HSBs kod för föreningsstyrning
- Hantering av HSBs varumärke

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.

HSBs KOMPASS BYGGER HSBs FRAMTID

HSBs kompass innehåller vårt gemensamma erbjudande till medlemmarna och sätter fokus på samverkan och gemensam utveckling – allt för att uppfylla HSBs uppdrag att skapa det goda boendet för medlemmarna.

HSBs kompass innehåller även HSBs gemensamma vision, uppdrag, strategier och övergripande nyckeltal som underlättar för HSB-föreningarna att samverka och lära av varandras goda exempel.

De gemensamma strategierna är:

- Öka tillväxten i hela HSB
- Öka effektiviteten i hela HSB
- Förstärka HSBs roll i samhället

Under 2021 har strategikartan omarbetats och HSB Kristinehamn utgår från HSBs gemensamma strategier när vi gör vår verksamhetsplanering. Tillsammans med målen har vi även gjort en aktivitetskarta där vi planerat aktiviteter för att nå våra mål.

VISION

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

Våra kärnvärderingar Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

UPPDRAG

I samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

ÖVERGRIPANDE STRATEGI

Gemensam hållbar utveckling.

MEDARBETARE

- Nöjda medarbetare (NMI)
- Ökad mångfald: medarbetare/ledningsgrupp/styrelse (speglar samhället)

PROCESS/ INNOVATION/ HÅLLBARHET

- Öka andelen aktiva medlemmar respektive bfr som är aktiva användare av digitala tjänster
- Minska klimatpåverkan: 75% år 2023, Nära 0% år 2030 (Basår 2008)
- Ökad resurseffektivitet (energi, effekt och bygg/rivningsavfall)
- Ökad affärsetik (anti-korruption)
- Ökad andel hållbara tekniska förvaltningstjänster
- Ökat hållbarhetsindex i nyproduktion
- Ökad andel hållbara leverantörer och samarbetspartners

ÄGARE/EKONOMI

- Öka totala omsättningen
- Öka omsättningen i förvaltningen
- Rörelsemarginal
- Avräknings-likviditet
- Justerad Soliditet*

MEDLEM OCH KUND

- Ökad medlemsnöjdhet
- Ökad kundnöjdhet
- Öka antalet medlemmar
- Öka antalet bostäder som tilldelas boparare
- Öka marknadsandel nyproduktion av bfr
- Öka marknadsandel i bfr förvaltning

OMVÄRLD OCH ROLL I SAMHÄLLET

- Synlighetssatsningar för att stärka HSBs anseende kring hållbarhet och nytänkande



NÅGRA AV VÅRA MÅL FÖR 2023

- Nöjda medlemmar
- Nöjda kunder
- Minska klimatpåverkan
- Positivt kassaflöde
- Hög användning av våra digitala tjänster
- Anpassning till hållbara produkter och tjänster



VÅR VÄRDEGRUND

HSB Riksförbund har en värdegrund som är förankrad i de kooperativa principerna som vår verksamhet bygger på. Vi sammanfattar våra kärnvärderingar i begreppet ETHOS, som står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan.

HSB är en av Sveriges största boendeorganisationer. HSB är idédrivet, medlemsägt och bygger, utvecklar och förvaltar boende för över en miljon människor.

Tack vare kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster, bosparande och nyproduktion kan vi möta dagens och morgondagens behov av ett hållbart boende. Vi gör det för våra medlemmar och vi gör det för våra kunder. Vi gör det miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Vi gör det för att skapa det vi kallar för det goda boendet.

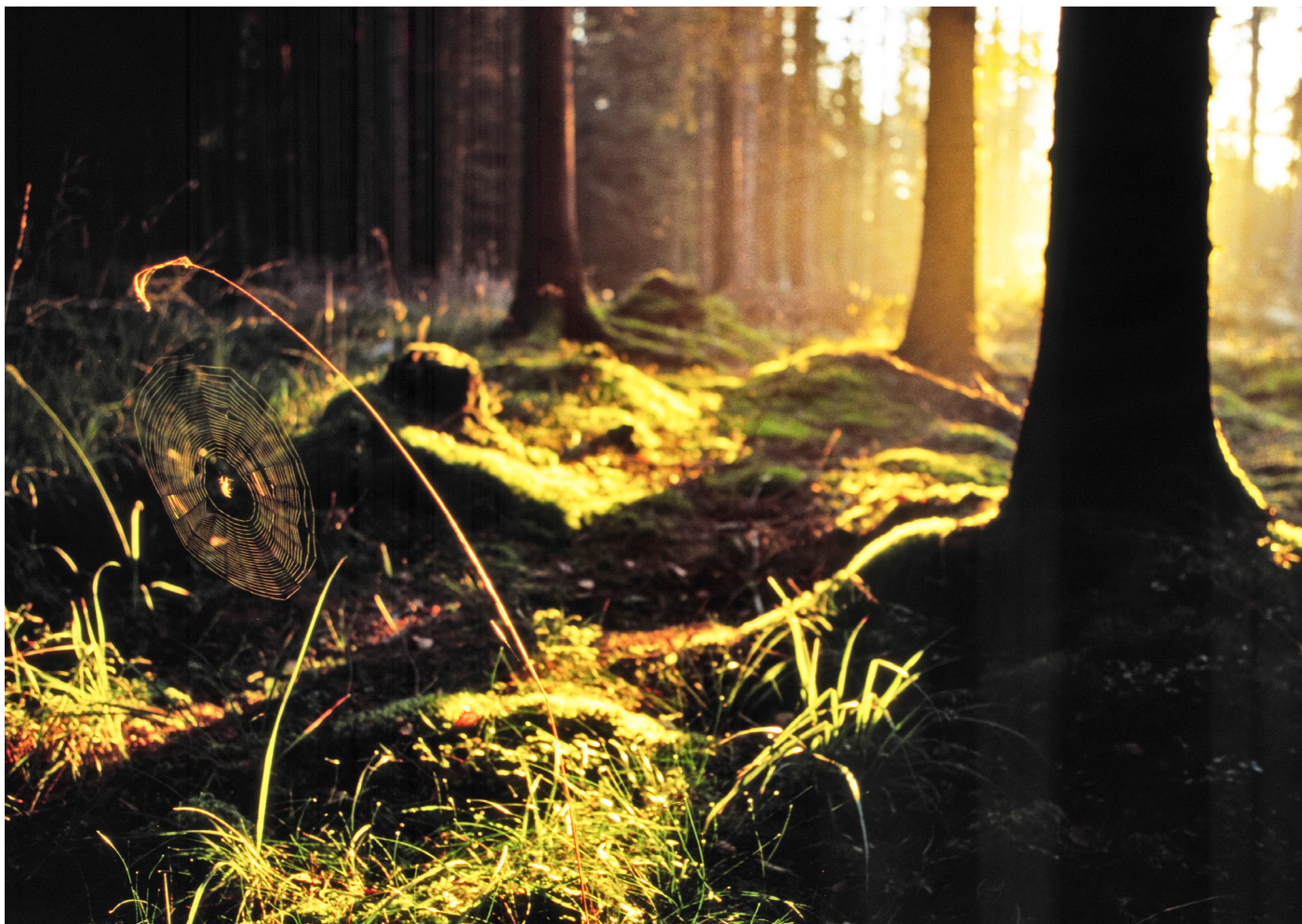
Som kooperativ organisation har HSB hela tiden fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. HSB är en federation, det vill säga en sammanlutning av olika ekonomiska föreningar.

Detta innebär att varje medlem i HSB är delägare i verksamheten med rätt att påverka och delta i beslutsfattandet.

HSB har sin styrka i att kombinera lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan.

För att underlätta vår samverkan och dra nytta av vårt starka varumärke, har vi tre gemensamma styrdokument inom HSB. De utgår från de kooperativa principerna, våra kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för lärande, utveckling och föreningsstyrning inom HSB.

- HSBs kod för föreningsstyrning
- HSBs kompass – vägen mot det goda boendet
- Hantering av HSBs varumärke



VÅRA FYRA FOKUSOMRÅDEN FÖR ÖKAD HÅLLBARHET

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. 2040 ska HSB ha netto-noll* klimatpåverkan i hela värdskedjan och vara anpassat till det förändrade klimatet. Det första delmålet är satt till -25%** minskad klimatpåverkan 2025. Detta har även vi på HSB Kristinehamn tagit in lokalt och satt mål 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 samt 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. Ingen kan göra allt - men tillsammans kan vi göra väldigt mycket mer.

* Nettonollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark

** Jämfört med basåret 2020.



Ökad resurseffektivitet

Vi strävar efter att hela tiden göra mer med mindre, det är bra både för miljön 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 2040 har netto-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 MED ANDRA REGIONFÖRENINGAR

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

HSB Värmland och HSB Kristinehamn har under 2022 fortsatt arbetet med samverkan om medlemskapet. Vi har framför allt jobbat med att ta fram en utbildningskatalog med ett mycket bra och relevant material, för att ge utbildning och stöd för våra förtroendevalda.

Under året så har presidiet för HSB Kristinehamn och HSB Värmland genomfört möten för att diskutera vidare om strategier för utökad samverkan.

Med anledning av de pensionsavgångar som man står inför i HSB Filipstad så har styrelserna för HSB Kristinehamn och HSB Filipstad träffats för att titta vidare på utökad samverkan.

MEDLEMSVERKSAMHET

Det blev återigen ett märkligt år med tanke på omvärlden. Vi fortsätter att ställa om och anpassar oss och strävar efter att finnas tillgängliga dygnet runt. De flesta av våra träffar och utbildningar utfördes digitalt. En medlemsresa i Värmland samt ett besök på Sjöförolyckningsverket genomfördes.

Utbildning och gemenskap skapar trygghet

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. Vi har under året erbjudit digitala utbildningar samt ett flertal träffar som hållits via Teams. Allt för att stärka kompetensen för våra förtroendevalda.

HSB-ledamoten - en unik medlemsförmån

Alla bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB får en HSB-ledamot tilldelad sin styrelse. Det är en av HSBs mest uppskattade medlemsförmåner. 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.

Varje år anordnar HSB Kristinehamn och HSB Värmland gemensamma träffar för våra HSB-ledamöter, för att informera och diskutera aktuella frågor.

Samtliga HSB-ledamöter har fått tagit del av uppdragsbeskrivningen, policyn och skrivit på ett uppdragsavtal för HSB-ledamot. Vår mest uppskattade medlemsförmån är unik och vi kommer även i framtiden fortsätta att lyfta denna roll.

Juridisk rådgivning

Som medlem i HSB ingår kostnadsfri juridisk telefonrådgivning. Det gäller både för enskilda medlemmar som för bostadsrättsföreningar. Det är en medlemsförmån 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.

Medlemsresa

En medlemsresa runt i Värmland med bland annat ett besök på Finnsmuseet gjordes i juni. I oktober gick också en resa till Sjöförolyckningsverket av stapeln. Där visades Så som i himmelen, en musikal som var fantastiskt bra, det var alla överens om. Båda resorna hade bra deltagande och bussarna var så gott som fullsatta.

HSBs Bospar

I samarbete med Danske Bank erbjuder HSB sina medlemmar att spara i HSB Bospar. Det är ett enkelt och tryggt sätt att spara till ett framtida boende. HSB Bospar ger dig möjlighet att få förtur till HSBs hyresrätter och nybyggda bostadsrätter över hela Sverige.

Styrelseposten

Styrelseposten är ett digitalt nyhetsbrev som skickas ut till förtroendevalda i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Syftet med utskicket är att informera våra mottagare om nyheter, tjänster och annat som kan vara nyttigt i sitt uppdrag. Styrelseposten skickas ut ungefär varannan vecka.

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.



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 fastighetservice 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.

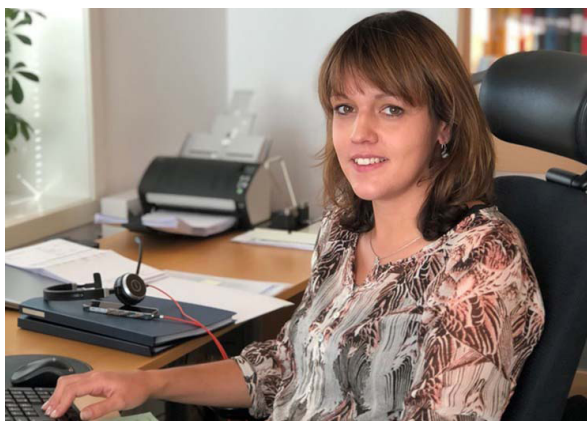
Rådgivande tjänster

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.

Merparten av våra medlemsföreningar har anslutit till tjänsten Underhållsplan Online. I verktyget får bostadsrättsförening en rätt utformad underhållsplan och möjlighet att arbeta aktivt med underhållsplanen. Vilket ger en trygghet i att fastigheten förvaltas på bästa sätt.

I utvecklingen av våra tjänster kommer vårt 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.



Teknisk förvaltning

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

Fastighetsägaransvaret är omfattande och det finns många myndighetskrav för en bostadsrättsförening att hålla koll på. HSB Kristinehamn ser till att hålla ordning på de krav som ställs.

Vi bevakar tidpunkter på olika myndighetsbesiktningar som ska utföras och vi ser även till att besiktningarna blir genomförda. Det kan till exempel gälla systematiskt brandskyddsarbete (SBA), OVK-besiktningar, energideklarationer m.m.

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, bygglovsansökningar och besiktning av entreprenader.

Den tekniska förvaltningen arbetar även med kunder inom allmännyttan, kommunens olika fastigheter samt privata fastighetsägare. 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.





HSB KRISTINEHAMNS STYRELSE

Jan Engblom, ordförande

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.

Lars Johansson, vice ordförande

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

Lars-Eric Näsström, ledamot

Lars-Eric är numera pensionär som innan dess jobbat 43 år på Posten. Han har varit aktiv i sin bostadsrättsförening sedan 90-talet, som vicevärd i många år och numera, efter ett litet uppehåll, ordförande i föreningen sen några år tillbaka. Han sitter som HSB ledamot i tre föreningar.

Lennart Persson, ledamot

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

Margareta Jacobson, ledamot

Margareta är född och uppvuxen i Gullspång. Hon har arbetat som lärare och även som skolledare. Är nu engagerad som volontär i Liv och Lust.

Bo Pettersson, ledamot

Pensionär sedan 2017 och tidigare polisinspektör (i Kristinehamn sedan 1973) och slutade som stationsbefäl. Politiskt aktiv sedan 1975 med olika uppdrag inom både kommunen och Svenska kyrkan bl a som kommunalråd åren 2002-2010. Är numera nämndeman i Värmlands Tingsrätt och ordförande i Brf Tullporten.

Anette Engström, 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, ledamot

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

Tony Karlson, personalrepresentant

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

Annette Andersson, personalrepresentant

Annette är Unionens personalrepresentant i styrelsen. Annette började sin anställning på HSB Kristinehamn 2002 och arbetar som administratör.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för HSB Kristinehamn ekonomisk förening med org. nr 773600-0410 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Jan Engblom	Ordförande
Lars Johansson	Vice ordförande
Lars-Eric Näsström	Sekreterare
Margareta Jacobson	Ledamot
Per Lennström	Ledamot
Lennart Persson	Ledamot
Bo Pettersson	Ledamot
Anette Engström	Ledamot
Tony Karlsson	Ledamot, <i>Personalrepresentant Fastighetsanställda</i>
Annette Andersson	Ledamot, <i>Personalrepresentant Unionen</i>

I tur att avgå vid kommande ordinarie fullmäktigesammanträde är ledamöterna Jan Engblom, Margareta Jacobson, Per Lennström och Lars-Erik Näsström. VD för HSB-föreningen har under året varit Kenth Johansson.

Sammanträden

Ordinarie fullmäktige sammanträde hölls 2022-05-09. Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Föreningsgranskare och revisor

Föreningsgranskare är Rolf-Olov Petersson. Martin Myhr är revisor, PWC, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ordinarie ledamöter är Karl-Gerhard Lindgren (ordförande), Ruth Andersson och Bernt Tiberg.

STYRDOKUMENT INOM HSB

Kod för föreningsstyrning

Syftet med koden är att säkra en öppen, demokratisk medlemskontroll av hur besluten 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. Kopplat till koden ska regionförenings styrelse avge en föreningsstyrningsrapport inför varje stämma.

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

Hantering av HSBs varumärke innehåller 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 verksamhetsidé 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 37 (36) brf och 2 654 (2 595) enskilda medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet för HSB Kristinehamn per 31 december 2022. Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid fullmäktigesammanträde.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

HSB Riksförbund

Arbetet med den gemensamma digitala förändringsresan fortsätter och uppdraget att ta fram ett gemensamt tjänsteutbud inom HSB pågår. Ekonomisk förvaltning är det område som är prioriterat.

Ekonomi

Under 2022 har vi påverkats av stora oförutsedda kostnader såsom pensionskostnader för tjänstemän. 2021 hade vi en avsättning på 419 tkr och i år har vi satt av 2 010 tkr. Orsaken till detta är den svaga tillväxt som råder. Pensionskostnader avser inte bara pensionsskulden utan total pension inklusive särskild löneskatt på pensionskostnader för tjänstemän.

Vi har genomfört ett hissbyte i Geijersgården kostnad ca 800 tkr.

Elpriser, taxeburna kostnader, bränslekostnader har påverkat oss negativt.

Den digitala utvecklingen inom administrativ förvaltning pågår och är förenad med höga kostnader. Vi har, och ska inom närtid, implementerat flera tjänster inom den "Digitala resan" som är ett projekt över flera år i HSB. Detta projekt kommer att påverka lönsamheten en tid framöver. Under 2022 har dock verksamhetsgrenen administration lämnat ett bra överskott i nivå med förväntningarna.

Förvaltning

Trots oroliga tider, förändringar i verksamheten och omställning av organisationen så får vi ett fantastiskt bra resultat i vår "Nöjd kundundersökning" vilket gör att vi når målet och ligger högst i Sverige inom HSB även 2022!

Under året har arbete skett med att fylla på "Mitt HSB" med fler digitala tjänster för bostadsrättsföreningarna. Tjänsten Underhållsplan Online har fortsatt att utvecklas och idag använder totalt 30 föreningar denna lösning.

Efterfrågan på våra tjänster fortsätter att öka, framförallt på rådgivande tjänster och konsultuppdrag.

HSB Kristinehamn erbjuder även andra tjänster, såsom systematiskt brandskyddsarbete och har utbildad personal för detta. Idag nyttjar 16 föreningar den tjänsten.

Organisation

Avtalet med Kristinehamns kommun avslutades 2022-01-31. Kommunen övertog uppdraget i egen regi. Detta innebar en avveckling under hösten 2021 då vi har sagt upp fyra personer och förändrat organisationen på teknisk förvaltning.

Avtalet med Kristinehamnsbostäder var ute på förfrågan under hösten 2022 och HSB Kristinehamn deltog i ny upphandling med ett nytt anbud. Tyvärr fick vi ett negativt tilldelningsbeslut då uppdraget har gått till Riksbyggen från och med 2023-03-31. Med anledning av detta har vi sagt upp 4,25 tjänster och påbörjat avveckling av verksamheten kopplat till uppdraget. Detta kommer att påverka oss omsättningsmässigt i hög grad.

Vi har anställt en person på 75% som medlemsansvarig och administratör för att ersätta personal som avslutat sin anställning. Vi har också rekryterat en person på 75% till receptionen som vikarie för att ersätta föräldraledig personal.

Marknadsplan

HSB Kristinehamn har fortsatt arbetet med gemensam marknadsplan tillsammans med HSB Värmland med en aktivitetsplan kopplat till den, där vissa aktiviteter är gemensamma och andra lokala. Utveckling av tjänsteutbudet har fortsatt under året 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. I samarbete med Danske Bank erbjuder vi HSB Bospar – ett enkelt och tryggt sätt att spara till ett framtida boende till dig själv, dina barn eller en annan närstående. Med ett bosparande kan du få förtur till HSBs cirka 25 000 hyresrätter och nybyggda bostadsrätter över hela Sverige.

Framtida utveckling

Att bo i bostadsrättsföreningar med medlemskap i HSB är attraktivt och uppfattas som tryggt och stabilt av våra medlemmar.

Dock kan man konstatera att omvärldsläget med ökade kostnader för räntor och taxeburna kostnader skapar en oro.

HSB Kristinehamn har pausat arbetet med att undersöka möjligheterna till nyproduktion av bostäder. Detta med anledning av marknads-läget.

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vår leverans och medlem/kundupplevelse för att bibehålla det stora förtroende som vi har hos er medlemmar/kunder.

Den digitala utvecklingen fortsätter att kosta mycket pengar och investeringen finansieras i nuläget och troligtvis under närmsta åren framåt av regionföreningarna och HSB Riksförbund.

Digitaliseringsresan fortsätter och utvecklingen av tjänster går mot mer rådgivning och kompetenskrävande arbetsuppgifter vilket gör att vi arbetar med omställning av våra arbetssätt i takt med digitaliseringen.

Vi implementerar nya digitala tjänster i Mitt HSB. Under perioden 2023/2024 kommer flera digitala tjänster att levereras enligt plan.

De gemensamma träffar i form av nätverksträffar, informationsträffar och ägarträffar som vi genomför är väldigt uppskattade av er förtroendevalda och vi ser dom som mycket viktiga.

Samverkan med HSB Värmland gör att vi kan erbjuda ett utökat tjänsteutbud till våra medlemsföreningar men också till fler externa kunder.

Planen för utökad samverkan med HSB Filipstad är i princip klar och HSB Kristinehamn kommer att driva fler delar av förvaltningen från och med våren 2023.

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 SAMMADRAG

Nyckeltal		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	Tkr	32 814	34 614	33 134	35 733	32 191
Rörelseresultat	Tkr	-813	528	946	1 434	-849
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-1 383	99	499	1 542	-904
Balansomslutning (inklusive inlåning)	Tkr	51 445	54 177	54 033	55 581	60 729
Balansomslutning (exklusive inlåning)	Tkr	51 445	54 177	54 033	55 581	53 829
Eget kapital	Tkr	17 446	18 743	18 578	17 981	16 385
Soliditet	%	62	62	61	59	52
Likviditet	%	122	153	160	148	65
Avkastning på eget kapital		-7,9%	0,5%	2,7%	8,6%	-5,5%

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	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Bal. vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 264	4 600	1 120	11 587	173
Ökning av andelskapital	25				
Resultatdisposition				173	-173
Årets resultat					-1 322
Belopp vid årets utgång	1 289	4 600	1 120	11 759	-1 322

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i föreningen:

Balanserad vinst	11 759 120
Årets resultat	<u>-1 321 722</u>
Summa	10 437 398

Styrelsen föreslår ingen avsättning till reservfonden och att 10 437 398 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)

		2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	32 814	34 614
Övriga rörelseintäkter		901	1 475
Fastighetskostnader		-3 552	-4 135
Kostnader för sålda varor och tjänster	3	-25 489	-26 749
Bruttoresultat		4 675	5 206
Central administration och marknadsföring	3	-5 488	-4 678
Rörelseresultat		-813	528
Övriga ränteintäkter och liknande poster		130	98
Övriga räntekostnader och liknande poster		-699	-527
Resultat efter finansiella poster		-1 383	99
Skatt på årets resultat		61	73
ÅRETS RESULTAT		-1 322	173



BALANSRÄKNING (tkr)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	<i>Not</i>		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programutveckling	4	1 851	1 836
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	31 609	31 711
Inventarier	5	155	83
Installationer	5	206	148
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	6	5 870	5 532
Uppskjuten skattefordran	7	732	671
Summa anläggningstillgångar		40 422	39 982
Omsättningstillgångar			
Varulager	8	176	194
Kortfristiga fordringar			
Hyses-och kundfordringar		3 436	5 326
Övrig kortfristig fordran		351	344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 932	2 173
Kassa och Bank		<u>5 128</u>	<u>6 158</u>
Summa omsättningstillgångar		11 023	14 195
SUMMA TILLGÅNGAR		51 445	54 177



BALANSRÄKNING (tkr)

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	<i>Not</i>		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		1 289	1 264
Reservfond		1 120	1 120
Uppskrivningsfond		<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
		7 009	6 984
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		11 759	11 587
Årets resultat		<u>-1 322</u>	<u>173</u>
		10 437	11 759
Summa eget kapital		17 446	18 743
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	24 980	26 140
Leverantörsskulder		3 016	2 724
Övriga kortfristiga skulder		1 697	1 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>4 307</u>	<u>4 675</u>
Summa kortfristiga skulder		33 999	35 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 445	54 177



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 netto redovisas 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, uträknas 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.



NOTER

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 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.



NOTER

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	2022	2021
	Egna fastigheter	5 964	5 804
	Administrativ förvaltning	4 582	4 753
	Teknisk förvaltning	21 436	23 236
	Medlemsavgifter	<u>832</u>	<u>821</u>
	Totalt	32 814	34 614

Not 3	Personal	2022	2021
	Löner, ersättningar sociala avgifter och pensionskostnader		
	Löner och ersättningar till styrelse och VD	1 111	1 050
	Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>9 847</u>	<u>11 563</u>
		10 958	12 613
	 Sociala kostnader enligt lag och avtal till styrelse och VD	450	349
	Sociala kostnader enligt lag och avtal till övriga anställda	<u>3 445</u>	<u>3 891</u>
		3 895	4 240
	 Pensionskostnader för styrelsen och VD	414	78
	Pensionskostnader för övriga anställda	<u>1 499</u>	<u>645</u>
		1 913	723
	Totalt	16 766	17 577

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	3	3
Män	<u>7</u>	<u>7</u>
Totalt	10	10

Antal verkställande direktörer och ledande befattningshavare

Män	1	1
Totalt	<u>11</u>	<u>11</u>

Föreningen har 28 anställda varav 10 kvinnor (föreg. år 27 anställda varav 11 kvinnor). VD har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från föreningens sida.

Ansvarsförbindelser, garantibelopp Fastigo	220	249
--	-----	-----



NOTER

Not 4	Immateriella anläggningstillgångar	2022	2021
	Balanserade kostnader för programutveckling		
	Ingående anskaffningsvärden	2 518	2 394
	Årets anskaffning	819	124
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 337	2 518
	Ingående avskrivningar	-1 970	-1 476
	Årets avskrivningar	-403	-492
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 373	-1 970
	Pågående anskaffning	887	1 288
	Utgående restvärde enligt plan	1 851	1 836
Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	47 496	47 496
	Årets anskaffningar	1 106	0
	Årets utrangeringar och försäljningar	-108	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 494	47 496
	Ingående avskrivningar	-15 785	-14 542
	Årets avskrivningar	-1 191	-1 242
	Årets utrangeringar och försäljningar	91	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 885	-15 785
	Ingående uppskrivningar	4 600	4 600
	Årets uppskrivningar	0	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 600	4 600
	Ingående nedskrivningar	- 4 600	-4 600
	Årets nedskrivningar	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 600	-4 600
	Utgående restvärde enligt plan	31 609	31 711
	Taxeringsvärde byggnader	32 126	28 541
	Taxeringsvärde mark	9 358	9 649
	Bokfört värde byggnader	24 083	24 185
	Bokfört värde mark	7 526	7 526
	Marknadsvärde byggnader och mark i Sverige	61 300	61 300
	Marknadsvärdering är gjord av extern part 2018.		

NOTER

Maskiner och inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde:	2 065	2 032
Inköp	131	33
Utgående anskaffningsvärde	2 196	2 065
Ingående avskrivningar	-1 981	- 1944
Årets avskrivningar	-60	-37
Utgående ack avskrivningar	-2 041	-1 981
Utgående planenligt restvärde	155	83

Installationer	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde:	169	87
Inköp	91	82
Omklassificering	-29	0
Utgående anskaffningsvärde	231	169
Ingående avskrivningar	-20	-10
Årets avskrivningar	-11	-10
Omklassificering	7	0
Utgående ack avskrivningar	-25	-20
Utgående planenligt restvärde	206	148

Not 6	Utgående planenligt restvärde		
	Aktier och andelar i intresseföretag	2022	2021
	Andelar i HSB Riksförbund	5 532	5 532
	Andelar i HSB Solpark	339	0
	Redovisat värde	5 870	5 870

Aktier och andelar i intresseföretag

	Aktier/ andelar	Antal i %	Bokf. värde 2022	Bokf. värde 2021
Intresseföretag/org nr/säte				
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Sthlm	110 635		5 532	5 532
			Årets res. 2022	Eget kap. 2022
Intresseföretag/org nr/säte				
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Sthlm			43 978	2 121 213
			Bokf. värde 2022	Bokf. värde 2021
Intresseföretag/org nr/säte				
HSB Solpark ek. för, 769638-9399, Nyköping	1 590		339	0



NOTER

Not 7	Uppskjuten skattefordran	2022	2021
	Uppskjuten skattefordran	732	671

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter

Not 8	Varulager	2022	2021
	Varulager HSB Service	176	194

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022	2021
	Upplupna intäkter	520	396
	Förutbetalda kostnader	<u>1 412</u>	<u>1 777</u>
	Summa	1 932	2 173

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2022	2021
	Nordea	24 980	26 140

Om fem år, vid bibehållen kredit, beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 180 tkr.

Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts upp för egna skulder	2022	2021
--	-------------	-------------

Fastighetsinteckningar	34 775	34 775
Företagsinteckningar	500	500

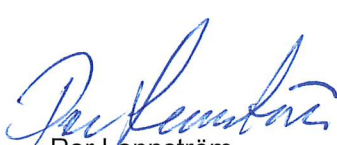
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022	2021
	Upplupna driftskostnader	150	153
	Upplupna löne- och lönebikostnader	3 265	3 534
	Upplupna räntor	41	21
	Förutbetalda intäkter	<u>850</u>	<u>968</u>
	Summa	4 307	4 675

Not 12	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
	Inga händelser att rapportera.

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-08 för fastställelse.

Kristinehamn 2023-03-13


Jan Engblom
Ordförande

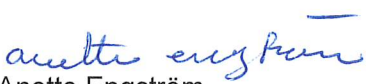

Per Lennström
Ledamot


Lars-Eric Näsström
Ledamot


Lars Johansson
Ledamot


Lennart Persson
Ledamot


Bo Pettersson
Ledamot


Anette Engström
Ledamot


Margareta Jacobson
Ledamot


Tony Karlsson
Personalrepresentant


Annette Andersson
Personalrepresentant


Kenth Johansson
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts 2023-03-15


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 2022.

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 2022 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 denna andra information. 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. Risker 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 2022 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 15 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

HSB

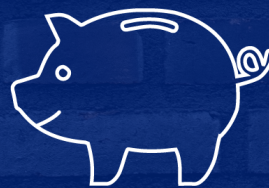
KRISTINEHAMN

37

Bostadsrättsföreningar

2 654

Medlemmar



ATT BOSPARA KAN GE FÖRTUR

Intresset för HSBs bostparande ökar. Det kan ge förtur till nybyggda bostadsrätter och hyresrätter i hela landet.



NKI 85

NKI står för Nöjd Kund Index, en hundragradig skala för kundnöjdhet bland våra kunder. Mätningen görs varje år och innefattar all kontakt kunderna har med HSB Kristinehamn. Utfall 75-85 anses mycket bra.

DIGITALA UTVECKLINGEN FORTSÄTTER

Steg för steg fortsätter den digitala utvecklingen, som ska underlätta för oss alla. Du kan se alla tjänster vi erbjuder på Mitt HSB.

TILLSAMMANS BYGGER VI DET GODA BOENDET!



HSB – där möjligheterna bor