



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

Anna har ordet	4
Det här är HSB	5
HSBs kompass bygger HSBs framtid	7
Några av våra mål för 2022	8
Vår värdegrund	9
Våra fyra fokusområden	11
Samverkan	12
Medlemsverksamhet	13
Våra tjänster	15
Vår styrelse	17
Förvaltningsberättelse	18
Fem år i sammandrag	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Noter	25
Revisionsberättelse	32



ANNA HAR ORDET

I HSB genomsyras allt arbete av vår gemensamma värdegrund ETHOS. I ETHOS ryms begreppen engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS, som står för förtroende. Vad innebär egentligen det? Värderingarna behöver brytas ner och konkretiseras för att ge vägledning.

HSB är mer än bara bostäder. Vi har satt våra boendes bästa framför vinsten. I HSB ska man leva och bo tryggt. Vår värdegrund ETHOS är något som vi alla ska vara stolta över. Den är välkänd i våra regionföreningar, men jag anser att den behöver bli mer upplyft i våra bostadsrättsföreningar. Att jobba med värdegrunden även i bostadsrättsföreningarna är ett viktigt arbete.

HSB är inte bara hus – det är boende. Det sa vår vice ordförande Lars Johansson när han inledde vår medlemsdialog i höstas. Det stämmer, det är inte bara hus. Det är människor som lever i husen och som ska samverka och tillsammans skapa det goda boendet. HSB:s federation är unik. Vi ägs av våra medlemmar som kan påverka sin bostadsrättsförening, sin regionala HSB-förening och HSB Riksförbund. Medlemsdialogens syfte är att skapa en ännu bättre kommunikation med våra ägare.

Vi på HSB vill se till att våra medlemmar får råd och stöd i det arbete som läggs ner i den bostadsrättsförening där de bor. Vi arbetar aktivt med en rad områden för att förverkliga det. Bland annat utses en HSB-ledamot till varje medlemsförening vilket bidrar till stabilitet och hållbarhet. Vi erbjuder också flertalet utbildningar och träffar till förtroendevalda och bistår vi med sakkunnig rådgivning som är skräddarsydd för varje kund.

När vår nya förbundsordförande Johan Nyhus besökte oss i höstas lyfte han ETHOS. Han berättade att han inte tidigare varit med om en organisation där en värdegrund varit så tydligt förankrad som ETHOS är hos oss. Det är något vi ska ta till oss. Det gav inspiration och motivation att försätta arbetet med vår värdegrund och att göra det i flera led.

De senaste åren har varit annorlunda och svåra för många av oss. Vi har inte haft möjlighet att ha möten med medlemmar och grannar på samma sätt som tidigare. Det har även inneburit att vi utvecklats och digitaliseringen har kommit in i styrelserummet betydligt snabbare än vad det gjort utan en pandemi. Många bostadsrättsföreningars styrelser har ställt om och genomfört sina styrelsemöten via digitala plattformar. Nu öppnar samhället upp igen och förhoppningsvis kan vi återgå till en mer normal och social vardag. Många har upplevt stor ensamhet under pandemin. Jag vill uppmana alla våra styrelser att lägga ETHOS på dagordningen. Våga prata om mjuka värden för det är det som gör oss unika.

ETHOS är en stark värdegrund och det skapar en ”vi-känsla”. Det är något som vi har gemensamt. Det är något som vi är stolta över. Vår värdegrund visar oss vilken riktning vi ska ta. Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan betyder olika för oss. Det är dock inte betydelsen för var och en av oss som är det viktigaste utan det är de handlingar som utförs av dem. Vad betyder ETHOS i din styrelse eller bostadsrättsförening? Vad betyder ETHOS för dig?



Anna Wahlgren, medlemsansvarig

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, bosparande, förvaltningstjänster och hyresrätter. Förutom bosparandet 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, fysisk, social

Hållbarhet – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet

Omtanke – hänsyn, empati, rättvisa

Samverkan – demokrati, öppenhet, solidaritet och kunskapsutbyte

HSB Kristinehamns vision

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

HSB Kristinehamns verksamhetsidé

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



Vi verkar utifrån de kooperativa principerna

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

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

Styr- och policydokument

Vi har tre olika styrdokument:

- HSB Kompassen
- HSB Kod för föreningsstyrning
- HSB Varumärkesriktlinjer

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

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

Intressenter

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

Demokrati och samverkan i praktiken

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

Bostadsrättsföreningen

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



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:

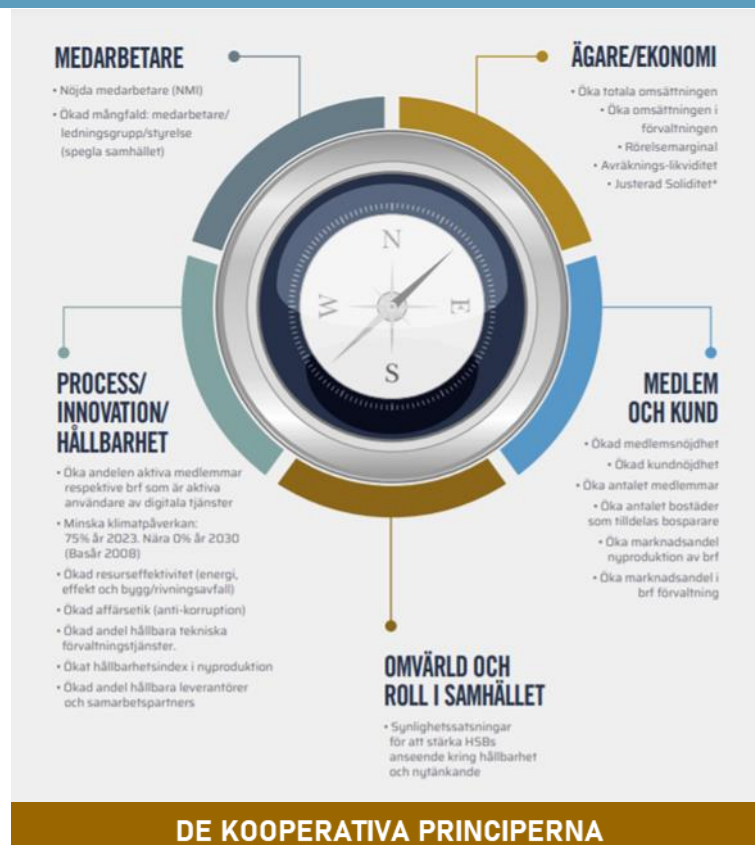
- Öka tillväxten i hela HSB
- Öka effektiviteten i hela HSB
- Förstärka HSBs roll i samhället

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 boendet. 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



NÅGRA AV VÅRA MÅL FÖR 2022



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, 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 sammanslutning 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. 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 och övrig verksamhet.

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



Ökad resurseffektivitet

Vi strävar efter att hela tiden göra mer med mindre, det är bra både för 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 2030 har nära noll klimatpåverkande utsläpp och är anpassat till ett förändrat klimat.

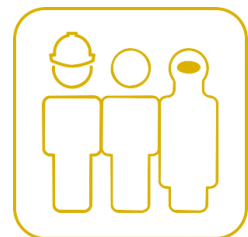


Fler hållbara tjänster och produkter

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

Viktig samhällsaktör

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



SAMVERKAN MED ANDRA REGIONFÖRENINGAR

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

HSB Värmland och HSB Kristinehamn har under 2021 utökat samverkan om gemensam medlemsansvarig. Vi har framför allt jobbat med att ta fram strategier för att utveckla och förbättra medlemsverksamheten, för att kunna ge våra medlemmar och förtroendevalda bästa möjliga stöd och service.

Under året så har presidiet för HSB Kristinehamn och HSB Värmland genomfört digitala möten för att diskutera vidare samverkan och strategier, även VD från respektive regionförening har deltagit i dialogen.

Samarbetet med HSB Filipstad fortsätter och har utvecklats inom teknisk förvaltning



MEDLEMSVERKSAMHET

Det blev återigen ett märkligt år. Vi fortsatte att ställa om och anpassa oss efter rådande förhållande. De flesta av våra träffar och utbildningar utfördes digitalt. En medlemsresa hann vi dock med att genomföra under året.

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. Det har anordnats två digitala träffar för HSB-ledamöterna tillsammans med HSB Värmland. Under året har vi också gått med i ett nationellt projekt avseende HSB-ledamoten. Detta har gjorts för att ytterligare stärka och professionalisera rollen som HSB-ledamot. Projektet har bland annat utmynnat i gemensam uppdragsbeskrivning, uppdragsavtal och policy samt digitala utbildningar för att ge HSB-ledamöterna stärkt kompetens. 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 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.

Medlemsresa

På grund av pandemin kunde vi inte genomföra den bokade medlemsresan till Sjöföroperan under 2020. Istället flyttades resan till november 2021 och under hösten togs flertalet restriktioner bort för ett tag vilket gjorde att vi kunde genomföra vår resa. Det visade sig att musikalen Billy Elliot var värd att vänta på. Förställningen fick lysande recensioner och utsålda föreställningar. Med på resan var drygt 40 personer från HSB Kristinehamn och HSB Värmland.

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. Med HSB Bospar finns även 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 fastighetsservice och utemiljö. Vi erbjuder våra tjänster till såväl bostadsrättsföreningar som fastighetsägare.

I den administrativa förvaltningen ingår allt som rör ekonomi och administration. De ekonomiska förvaltningskunderna kan få hjälp med allt inom bokföring, budget, bokslut och lån. En god ekonomisk förvaltning är avgörande för varje bostadsrättsförenings stabilitet. Vi ger bostadsrättsföreningens styrelse löpande hjälp och råd om fastighetens underhåll och framtida utveckling.

Rådgivande tjänster

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 vicevärds-tjänst. 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, född 1947 **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, född 1950 **vice ordförande**

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

Lars-Eric Näsström, född 1956

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 3 föreningar.

Lennart Persson, född 1950 **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.

Margaretha Jacobson, född 1946 **ledamot**

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

Bo Pettersson, född 1949 **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, född 1970 **ledamot**

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

Per Lennström född 1947 **ledamot**

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

Tony Karlson, född 1961 **personalrepresentant**

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

Anna Wahlgren, född 1972, **personalrepresentant**

Anna är Unionens personalrepresentant i styrelsen. Anna började sin anställning på HSB Kristinehamn 2010. Hon arbetar med medlemsverksamhet på HSB Kristinehamn och HSB Värmland.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för HSB Kristinehamn ekonomisk förening med org. nr 773600-0410 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Jan Engblom	Ordförande
Lars Johansson	Vice ordförande
Lars-Eric Näsström	Sekreterare
Margaretha Jacobson	Ledamot
Per Lennström	Ledamot
Lennart Persson	Ledamot
Bo Pettersson	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 Lars Johansson, Lennart Persson, Anette Engström och Bo Pettersson. VD för HSB-föreningen har under året varit Kenth Johansson.

Sammanträden

Ordinarie fullmäktige sammanträde hölls 2021-06-14. Stämman genomfördes med poströstning. Styrelsen har under året hållit 8 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 Olov Grässjö.

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. 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

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

Verksamheten

HSB Kristinehamn ekonomisk förening, som startade verksamheten 1933, är en kooperativ organisation med verksamhetsidén som i samverkan med ägare och kunder skapar en trygg och prisvärd boendemiljö med hög kvalitet. Verksamheten består i att erbjuda effektiva och prisvärda förvaltningstjänster för medlemmar och externa kunder så som administrativ och teknisk förvaltning, egna fastigheter samt medlemsverksamhet.

Ägarförhållanden

HSB Kristinehamn är en ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 36 (36) brf och 2 595 (2 610) enskilda medlemmar. Dessa utgör medlemsantalet för HSB Kristinehamn per 31 december 2021. 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.

Ett annat prioriterat projekt har varit HSB-ledamoten. Syftet med projektet är rollen som HSB-ledamot ska stärkas och likriktas inom hela HSB.

Ekonomi

Även under 2021 så har omsättningen påverkats av den pågående pandemin men vi har fortsatt arbetet med ökad debiteringsgrad.

Efterfrågan på beställningsarbeten har varit lägre men fortfarande stabil. Även om vi inte når målet på 4% så klarar vi av att nå ett positivt rörelseresultat.

Vi har skrivit nya kontrakt med lokalhyresgäster i Geijersgården och våra hyresfastigheter har inga vakanser. Under 2021 har balkongerna på Norra torget renoverats, vilket påverkade resultat mot budget.

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 2021 har dock verksamhetsgrenen administration lämnat ett bra överskott i nivå med förväntningarna.

Förvaltning

Trots pandemi och omställning av organisationen så får vi ett fantastiskt bra resultat i vår "Nöjd kund undersökning" vilket gör att vi når målet och ligger högst i Sverige inom HSB.

Under året har arbete skett med att förbättra "Mitt HSB" där vi har fyllt på 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 ökar, framförallt på rådgivande tjänster och konsultuppdrag.

HSB Kristinehamn erbjuder även andra tjänster, såsom systematiskt brandskyddsarbete och har utbildad personal för detta. Idag nyttjar 14 föreningar den tjänsten.

Organisation

Avtalet med Kristinehamns kommun är uppsagt under 2021 och avslutas 2022-01-31. Kommunen övertar uppdraget i egen regi. Detta har inneburit en avveckling under hösten då vi har sagt upp 4 personer och förändrat organisationen på teknisk förvaltning.

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

Den tekniska förvaltningen har ökat omsättningen tack vare några större projekt, några mindre externa uppdrag, kompletteringar i pågående uppdrag avseende yttre skötsel och samverkan med HSB Filipstad.

Resurs på administrationen har fått förlängd anställning men anledning av föräldraledighet för ordinarie personal.

Den satsning som vi gjorde på utbildning under 2019 var tänkt att fortsätta 2020/2021 men har genomförts i liten utsträckning på grund av rådande omständigheter.

Marknadsplan

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

Bospar

Bosparandet är en viktig beståndsdel i HSBs verksamhet, och det har det varit ända sedan HSB startade. 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.

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

HSB Kristinehamn arbetar vidare med att undersöka möjligheterna till nyproduktion av bostäder, främst på vår egen mark Kometen 11. Vi tittar även på andra markalternativ.

Med anledning av den digitaliseringsresa som pågår så fortsätter utvecklingen av tjänster och 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 2022/2023 kommer flera digitala tjänster att levereras enligt plan.

Nu när vi kan träffas fysiskt igen så kommer vi under 2022 kommer att presentera dessa tjänster närmare för er förtroendevalda.

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

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

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

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Nyckeltal		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	Tkr	34 614	33 134	35 733	32 191	30 556
Rörelseresultat	Tkr	528	946	1 434	-849	-1 494
Resultat efter finansiella poster	Tkr	99	499	1 542	-904	1 733
Balansomslutning (inklusive inlåning)	Tkr	54 177	54 033	55 581	60 729	61 998
Balansomslutning (exklusive inlåning)	Tkr	54 177	54 033	55 581	53 829	55 098
Eget kapital		18 743	18 578	17 981	16 385	16 733
Soliditet	%	62	61	59	52	42
Likviditet	%	153	160	148	65	77
Avkastning på eget kapital		0,5%	2,7%	8,6%	-5,5%	10,4%

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	1 271	4 600	1 120	10 989	598
Minskning av andelskapital	-7				
Resultatdisposition				598	-598
Årets resultat					173
Belopp vid årets utgång	1 264	4 600	1 120	11 587	173

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i föreningen:

Balanserad vinst	11 586 613
Årets resultat	<u>172 507</u>
Summa	11 759 120

Styrelsen föreslår ingen avsättning till reservfonden och att 11 759 120 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)

		2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning	2	34 614	33 134
Övriga rörelseintäkter		1 475	399
Fastighetskostnader		-4 135	-3 092
Kostnader för sålda varor och tjänster	3	-26 749	-24 793
Bruttoresultat		5 206	5 648
Central administration och marknadsföring	3	-4 678	-4 703
Rörelseresultat		528	946
Övriga ränteintäkter och liknande poster		98	95
Övriga räntekostnader och liknande poster		-527	-543
Resultat efter finansiella poster		99	499
Skatt på årets resultat		73	99
ÅRETS RESULTAT		173	598

BALANSRÄKNING (tkr)

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	<i>Not</i>		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programutveckling	4	1 836	1 707
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	31 711	32 954
Inventarier	5	83	87
Installationer	5	148	77
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	6	5 532	5 532
Uppskjuten skattefordran	7	671	598
Summa anläggningstillgångar		39 982	40 955
Omsättningstillgångar			
Varulager	8	194	156
Kortfristiga fordringar			
Hyses-och kundfordringar		5 326	4 629
Övrig kortfristig fordran		344	913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	2 173	1 563
Kassa och Bank		<u>6 158</u>	<u>5 817</u>
Summa omsättningstillgångar		14 195	13 078
SUMMA TILLGÅNGAR		54 177	54 033

BALANSRÄKNING (tkr)

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	<i>Not</i>		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		1 264	1 271
Reservfond		1 120	1 120
Uppskrivningsfond		<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
		6 984	6 991
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		11 587	10 989
Årets resultat		<u>173</u>	<u>598</u>
		11 759	11 587
Summa eget kapital		18 743	18 578
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	26 140	27 300
Leverantörsskulder		2 724	1 836
Övriga kortfristiga skulder		1 894	1 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>4 675</u>	<u>4 666</u>
Summa kortfristiga skulder		35 433	35 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 177	54 033

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, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

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

Nedskrivningar av finansiella tillgångar

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

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när HSB Kristinehamns ekonomisk förening blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Not 2	Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren	2021	2020
	Egna fastigheter	5 804	5 930
	Administrativ förvaltning	4 753	4 230
	Teknisk förvaltning	23 236	22 214
	Medlemsavgifter	<u>821</u>	<u>760</u>
	Totalt	34 614	33 134
Not 3	Personal	2021	2020
	Löner, ersättningar sociala avgifter och pensionskostnader		
	Löner och ersättningar till styrelse och VD	1 050	1 035
	Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>11 563</u>	<u>11 007</u>
		12 613	12 043
	Sociala kostnader enligt lag och avtal till styrelse och VD	349	412
	Sociala kostnader enligt lag och avtal till övriga anställda	<u>3 891</u>	<u>3 406</u>
		4 240	3 818
	Pensionskostnader för styrelsen och VD	78	359
	Pensionskostnader för övriga anställda	<u>645</u>	<u>726</u>
		723	1 085
	Totalt	17 577	16 946
	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 27 anställda varav 11 kvinnor (föreg. år 28 anställda varav 11 kvinnor). VD har enligt avtal rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från föreningens sida.		
	Ansvarsförbindelser, garantibelopp Fastigo	249	244

Not 4	Immateriella anläggningstillgångar	2021	2020
	Balanserade kostnader för programutveckling		
	Ingående anskaffningsvärden	2 394	2 197
	Årets anskaffning	124	198
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 518	2 394
	Ingående avskrivningar	-1 476	-1 015
	Årets avskrivningar	<u>-492</u>	<u>-460</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 970	-1 476
	Pågående anskaffning	1 288	789
	Utgående restvärde enligt plan	1 836	1 707
Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2021	2020
	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	47 496	47 241
	Årets anskaffningar	0	254
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 496	47 496
	Ingående avskrivningar	-14 542	-13 300
	Årets avskrivningar	-1 242	-1 242
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 785	-14 542
	Ingående uppskrivningar	4 600	4 600
	Årets uppskrivningar	0	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 600	4 600
	Ingående nedskrivningar	-4 600	-4 600
	Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 600	-4 600
	Utgående restvärde enligt plan	31 711	32 954
	Taxeringsvärde byggnader	28 541	28 541
	Taxeringsvärde mark	9 649	9 825
	Bokfört värde byggnader	24 185	25 428
	Bokfört värde mark	7 256	7 526
	Marknadsvärde byggnader och mark i Sverige	61 300	61 300
	Marknadsvärdering är gjord av extern part 2018.		

Maskiner och inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde:	2 032	2 023
Inköp	33	9
Utrangeringar och försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 065	2 032
Ingående avskrivningar	- 1944	-1 888
Årets avskrivningar	-37	-67
Årets utrangeringar och försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ack avskrivningar	-1 981	-1 944
Utgående planenligt restvärde	83	87

Installationer	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde:	87	87
Inköp	82	0
Utrangeringar och försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	169	87
Ingående avskrivningar	-10	-4
Årets avskrivningar	-10	-6
Årets utrangeringar och försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ack avskrivningar	-20	-10
Utgående planenligt restvärde	148	77

Not 6

Utgående planenligt restvärde		
Aktier och andelar i intresseföretag	2021	2020
Andelar i HSB Riksförbund	5 532	5 532
Redovisat värde	5 532	5 532

Aktier och andelar i intresseföretag

	Aktier/ andelar	Antal i %	Bokf. värde 2021	Bokf. värde 2020
Intresseföretag/org nr/säte				
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Sthlm	110 635		5 532	5 532
			Årets res.	Eget kap.
Intresseföretag/org nr/säte			2021	2021
HSB Riksförbund ek. för, 769606-4760, Sthlm			28 586	2 077 235

	Andra långfristiga fordringar	2021	2020
	Ingående långfristig reversfordran	0	290
	Årets förändring	<u>0</u>	<u>-290</u>
	Redovisat värde	0	0
Not 7	Uppskjuten skattefordran	2021	2020
	Uppskjuten skattefordran	671	598
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter		
Not 8	Varulager	2021	2020
	Varulager HSB Service	194	156
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021	2020
	Upplupna intäkter	396	363
	Förutbetalda kostnader	<u>1 777</u>	<u>1 200</u>
	Summa	2 173	1 563
Not 10	Skulder till kreditinstitut	2021	2020
	Nordea	26 140	27 300
	Om fem år, vid bibehållen kredit, beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 340 tkr.		
	Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts upp för egna skulder	2021	2020
	Fastighetsinteckningar	34 775	34 775
	Företagsinteckningar	500	500
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021	2020
	Upplupna driftskostnader	153	137
	Upplupna löne- och lönebikostnader	3 534	3 270
	Upplupna räntor	21	21
	Förutbetalda intäkter	<u>968</u>	<u>1 238</u>
	Summa	4 675	4 666
Not 12	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
	Inga händelser att rapportera.		

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-09 för fastställelse.

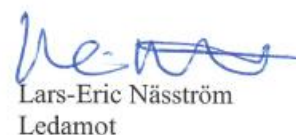
Kristinehamn 2022-03-14



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



Anna Wahlgren
Personalrepresentant



Kenth Johansson
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts 2022-03-23



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 2021.

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 2021 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Kristinehamn ekonomisk förening för år 2021 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.

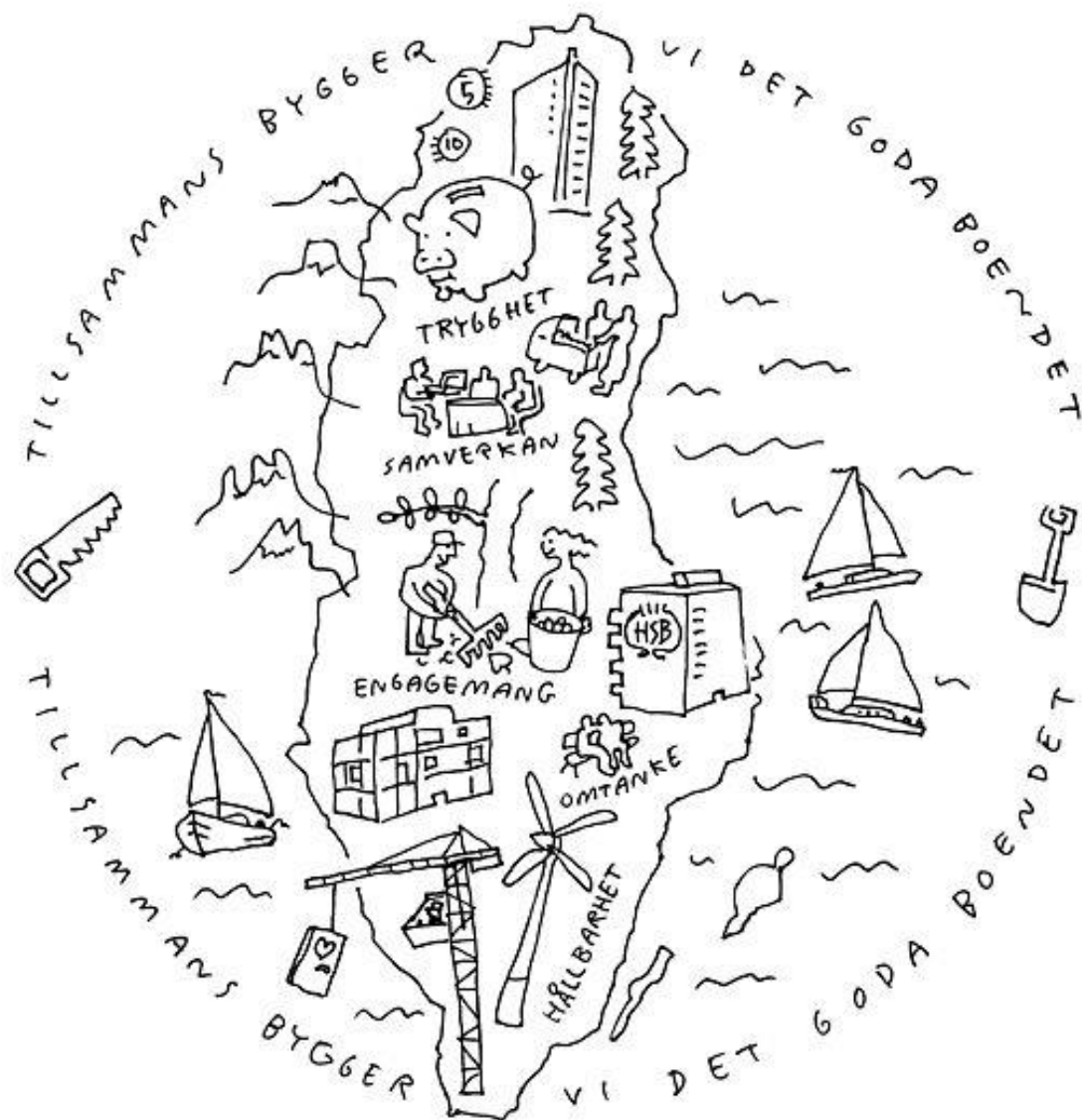
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 23 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor



HSB Kristinehamn
Hamnvägen 6
681 30 Kristinehamn

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