

Årsredovisning för
HSB Karlskoga-Degerfors

776400-1033

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



HSB – där möjligheterna bor

ORDFÖRANDE HAR ORDET



Verksamhetsåret 2016 i HSB Karlskoga-Degerfors har präglats av ett intensivt arbete, inte minst för att bevaka och följa direktiv för finanshanteringen.

Diskussionerna om de små regionföreningarnas existensberättigande har åter dykt upp på agendan vid träffar på Riksförbundet. Enligt min mening är förståelsen för de olika villkoren låg och företrädare för Riksförbundet hävdar att de mindre regionföreningarna inte kommer att hänga med i utvecklingen. Vi menar att HSB Karlskoga-Degerfors är mycket väl rustade för den framtida utvecklingen.

HSB Karlskoga-Degerfors lever upp till HSB:s kärnvärderingar.

1. Engagemang för den enskilda människan, samverkan och inflytande.
2. Trygghet.
3. Hållbart tänkande.
4. Omtanke och samverkan människor emellan.

Genom de goda förutsättningarna för en nära service till våra medlemsföreningar och våra medlemmar, har vi goda förutsättningar att leva upp till de förväntningar som ställs på oss.

Under året har ett flertal utbildningar genomförts för bostadsrättsföreningarnas medlemmar samt för regionföreningens styrelse, bland annat:

Förvaltarkonferens, omfattande underhåll och juridiska frågor.

Ny i styrelsen.

Informationsträff om radon och åtgärder.

Revisorsutbildning.

Kurs för valberedning.

Juridik.

Information om solenergi.

Utbildning HSB ledamot samt ekonomiutbildning för styrelsen.

Samtliga utbildningar samlade ett stort antal deltagare.

Årets höjdpunkt under 2016 var firandet av de 80 år som HSB funnits i Karlskoga och Degerfors. 300 personer bevistade jubileet, trängdes och trivdes. Intressant var Ola Skinnarmos föreläsning om utmaningar. Något som vi alla ställs inför inte minst i förändringstider.

Nämnas kan att undertecknad ingått i en styrgrupp på Riksförbundet för att utreda demokrati och medlemsfrågor. Uppdraget fortsätter under 2017.

Som slutord vill styrelsen uttrycka sitt tack till VD och de utmärkta medarbetarna som alltid ställer upp med glatt humör, trots stor arbetsbörda.

Styrelsen vill också skicka ett tack till alla våra medlemsföreningar som gör ett beundransvärt jobb.

Margareta Karlsson
Ordförande

DAGORDNING

Vid ordinarie föreningsstämma med HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktige den 12 juni 2017.

1. Öppnande
2. Val av ordförande
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören
12. Fastställande av medlemsavgift
13. Rapport om efterlevnaden av HSB-rörelsen gemensamt utarbetade styrdokument antagna på HSB Riksförbunds stämma
14. Bestämmande av arvoden till valberedningen, styrelse och revisor
15. Val av ordförande, styrelseledamöter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga anmälda ärenden
19. Avslutning

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod	8
Noter	9-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Karlskoga-Degerfors, 776400-1033 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Verksamheten är inriktad på administrativa tjänster, information och utbildningar. HSB Karlskoga-Degerfors förvaltar även dotterbolaget HSB Group ABs fastigheter i Karlskoga-Degerfors, omfattande 126 lägenheter och 14 lokaler. Under året har HSB Karlskoga-Degerfors även startat upp HSB Redovisningbyrå AB, som innefattar några mindre administrativa tjänster mot externa kunder.

Informations- och studieverksamhet

Utbildningarna organiseras av Linda Wahlström och VD Johan Röjare.

Utbildningar som hållits under året:

Utbildning "Utbildning för valberedare", "Utbildning för revisorer" samt "Styrelseutbildning" har hållits under året.

Fastighetsanställda, vicevärdar, styrelseledamöter och HSB-personalen har deltagit i konferensresa till Tallinn. Eva Sörqvist, jurist HSB Riksförbund, uppskattad föreläsare, var med som utbildare på resan, där bl a andrahandsupplåtelser, stadgar och koden behandlades. Madelene Werna, områdeschef för HSB Förvaltning i Stockholm var också med som föreläsare under resan, där bl a information om underhåll av fastigheten behandlades.

Vid budgetkonferensen medverkade Eva Sörqvist, som informerade om juridik samt ändringar i stadgarna inför version 5, 100 personer deltog.

Under året har även informationsträffar ägt rum, vid informationsträff om radon deltog 45 personer vid solenergiträff deltog 40 personer.

Sammanlagt har 317 medlemmar deltagit vid våra kurser och konferenser, inräknade är HSB-representanter och personal.

Försäljning av bostadsrätter

Under året har 324 (326) överlåtelser av bostadsrätter skett till en total summa av 80 790 000 kronor (77 637 567 kronor).

Anställningar

Anne Kvarnström gick i pension maj 2016 och Jessica Ek har anställts fr o m 1/2 2016.

Styrelse

Den av HSBs fullmäktige valda styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie

Margareta Karlsson, ordförande
Per-Anders Johansson, vice ordförande
Hans Karlström, sekreterare
Leif Andersson, ledamot
Jan Sjögren, ledamot
Per-Erik Forsmark, ledamot
Lena Brink, ledamot
Valter Taxén, ledamot

I tur att avgå är de ordinarie ledamöterna Leif Andersson, Hans Karlström och Per-Anders Johansson. 

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Margareta Karlsson, Per-Anders Johansson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls den 1 juni 2016. Fria Gruppen höll ett möte den 30 maj 2016.

VD

Föreningens VD har varit Johan Røjare.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit: Bengt Adolfsson (ord), och Gösta Nilsson (suppl), valda av HSBs fullmäktige.

Utsedd av HSB Riksförbund och förordnad av BoRevision AB har varit auktoriserad revisor Peter Rosengren, KPMG.

Arbetsutskott/Förhandlingsdelegerade

Margareta Karlsson, Per-Anders Johansson, Johan Røjare

Valberedningen

Britta Angenete Gillberg, sammankallande, Torbjörn Melin samt Ulla-Maj Christiansson.

Övrig representation

Ordinarie årsmöte hölls den 11 april 2016 i Stockholm. Ombud för HSB Karlskoga-Degerfors var Margareta Karlsson.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Belopp i kkr 2012-12-31
Nettoomsättning	6 396	5 987	6 553	5 726	5 490
Rörelseresultat	-2 285	-2 821	-1 820	-1 748	-1 629
Resultat efter fin. poster	780	644	2 095	2 130	2 161
Balansomslutning	170 541	159 003	141 734	130 003	120 768
Soliditet % exkl Brf inlåning	88	86	92	91	91
Likviditet	8	7	6	4	4
Inlånade medel från brf i % av föreningens balansomslutning	81	80	80	79	79

Likviditet= Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder)

Soliditet= Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras med Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar)

Inlånade medel= Inlåning brf/balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har förstärkt och har för avsikt att utöka organisationen för att minska konsultkostnader i framtiden. Stora Valla 21:1 har sålts november 2016 till Degerfors Kommun. 

Viktiga förhållanden

Ägarförhållanden/medlemmar

HSB Karlskoga-Degerfors är en ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 41 bostadsrättsföreningar och 3253 medlemmar. Dessa utgör medlemstalet i HSB Karlskoga-Degerfors den 31 december 2016. Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid föreningsstämma där samtliga medlemmar är representerade.

Dotterbolag

HSB Group AB är ett helägt dotterbolag till HSB Karlskoga-Degerfors med 126 hyresrätter och 14 lokaler för uthyrning. Bolaget redovisar för 2016 ett resultat på -218 tkr (563 tkr). HSB Redovisningbyrå i Karlskoga-Degerfors AB som också är ett helägt dotterbolag, redovisar för 2016 ett resultat på 1 tkr.

Tillståndspliktig verksamhet

Föreningen är en registrerad betaltjänstleverantör med tillstånd från Finansinspektionen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi ser en positiv utveckling för föreningen och bedömer att inga stora risker eller osäkerhetsfaktorer föreligger i dagsläget utöver vad som nämns under redovisningsprinciper - Risker och riskhantering.

Användning av finansiella instrument

HSB Karlskoga-Degerfors styrelse har under 2016 fortsatt haft regelbundna genomgångar av det ekonomiska läget med Aktiv Ränte Rådgivning i Göteborg och stämt av innehållet allt enligt finanspolicyn. Finansverksamheten regleras av den finanspolicy som beslutas av styrelsen. Den innehåller enhetliga riktlinjer för finanshanteringen och definierar regler, rutiner och rapportering.

Finanspolicyn omprövas minst en gång per år och styr den finansiella risken och kopplingen mellan affärsrisken och de finansiella riskerna inom de av policyn definierade ramarna.

Målet för finansverksamheten är att erbjuda bostadsrättsföreningarna säker, kortfristig inlåning med marknadsmässig ränta.

Samtliga placeringar skall föras i instrument där en marknad för köp och försäljning finns så att bostadsrättsföreningarna alltid är garanterade att kunna ta ut sin inlåning. Placeringar får endast göras i kapitalgaranterade produkter med god rating. *pl*

Eget kapital

	<i>Andels- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	1 841 000	1 304 595	23 483 839	924 922
Årets förändring	10 500	46 000	878 922	-924 922
Årets resultat				839 549
Vid årets slut	1 851 500	1 350 595	24 362 761	839 549

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 25 202 310, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till reservfond	42 000
Balanseras i ny räkning	25 160 310
Summa	25 202 310

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

PR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 396 074	5 986 507
Övriga rörelseintäkter		285 000	-
		6 681 074	5 986 507
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 939 175	-3 753 889
Personalkostnader	3	-4 988 234	-5 020 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 970	-32 780
Rörelseresultat		-2 285 305	-2 820 667
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	778 394	916 198
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 235 182	4 535 327
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-948 113	-1 986 936
Resultat efter finansiella poster		780 158	643 922
Bokslutsdispositioner	7	-	281 000
Resultat före skatt		780 158	924 922
Skatt på årets resultat	8	59 391	-
Årets resultat		839 549	924 922

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	85 548	90 997
Inventarier, verktyg och installationer	10	65 713	68 284
		151 261	159 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	2 302 165	2 252 165
Långfristiga placeringar	12	124 610 069	118 515 020
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	2 924 570	2 924 570
Uppskjuten skattefordran		59 391	-
Långfristiga reversfordringar koncernföretag	14	11 533 013	11 533 013
		141 429 208	135 224 768
Summa anläggningstillgångar		141 580 469	135 384 049
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Lagerfastigheter		-	90 000
Färdiga varor och handelsvaror		-	15 515
		-	105 515
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar och kundfordringar		102 783	9 428
Övriga fordringar		-	1 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 978 307	2 198 017
		2 081 090	2 209 282
Kassa och bank		26 879 811	21 303 682
Summa omsättningstillgångar		28 960 901	23 618 479
SUMMA TILLGÅNGAR		170 541 370	159 002 528

PR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		1 851 500	1 841 000
Reservfond		1 350 595	1 304 595
		<u>3 202 095</u>	<u>3 145 595</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 362 761	23 483 839
Årets resultat		839 549	924 922
		<u>25 202 310</u>	<u>24 408 761</u>
Summa eget kapital		<u>28 404 405</u>	<u>27 554 356</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		1 822 125	2 034 000
		<u>1 822 125</u>	<u>2 034 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		435 522	370 000
Kortfristig inlåning från Brf		138 294 601	127 127 448
Aktuell skatteskuld		19 873	47 970
Övriga kortfristiga skulder		331 636	406 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 233 208	1 461 775
		<u>140 314 840</u>	<u>129 414 172</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>170 541 370</u>	<u>159 002 528</u>

PR

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		780 158	643 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	17	4 060 445	834 431
		4 840 603	1 478 353
Betald inkomstskatt		-28 097	121 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 812 506	1 600 036
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		105 515	-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		128 192	235 796
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		10 716 890	16 482 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 763 103	18 318 385
Investeringsverksamheten			
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar			-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 950	-34 055
Förvärv av finansiella tillgångar		-64 904 824	-125 477 778
Avyttring av finansiella tillgångar		54 738 300	104 759 786
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 197 474	-20 752 047
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insatskapital		10 500	94 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 500	94 000
Årets kassaflöde		5 576 129	-2 339 662
Likvida medel vid årets början		21 303 682	23 643 344
Likvida medel vid årets slut		26 879 811	21 303 682 <i>pe</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till fastighetens särskilda förutsättningar.

Byggnader (garage)

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Genomsnittlig avskrivning på garagen är 0,76%.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund: 40 år
- El: 40 år
- Fasad: 40 år
- Yttertak: 40 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Varulager

Under året har hela vitvarulagret avvecklats och sålts. Marken Stora Valla 21:1 i Degerfors har sålts under året till Degerfors Kommun.

Risker och riskhantering

Risker och riskhantering är en central del av verksamheten i föreningen. Föreningens riskhanteringsorganisation är uppbyggd på följande sätt. Huvudansvaret för hanteringen av de risker som föreningen är utsatt för ligger på föreningens styrelse. Styrelsen fastställer de riktlinjer som ska gälla för riskhantering, riskrapportering, intern kontroll och uppföljning. Till sin hjälp har styrelsen en operativ riskorganisation där förutom VD även ingår en riskansvarig och en regelefterlevnadsansvarig (compliance). Syftet med organisationen är att identifiera, mäta och styra finansiella och operativa risker.

Operativa risker är risker för att det begås fel i den löpande verksamheten. Föreningen hanterar de operativa riskerna genom processarbete. En väl styrd process tydliggör för medarbetarna inom vilka ramar som verksamheten ska bedrivas. En central del i processarbetet är arbetet med ständiga förbättringar där både medarbetares och kunders syn tas tillvara. Föreningens riskorganisation har pD

bland annat till uppgift att på olika sätt identifiera, hantera och granska föreningens operativa risker.

En stor del av föreningens tillgångar är placerade i olika typer av räntebärande värdepapper vilket innebär olika finansiella risker för föreningen. De risker som föreningen bedömer är mest väsentliga är ränterisk, kredit- och motpartsrisk samt valutarisk.

Ränterisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Föreningen hanterar ränterisk genom att placera i värdepapper med olika löptid samt i värdepapper på olika marknader.

Kredit- och motpartsrisk är risken för att föreningen inte erhåller betalning enligt överenskommelse på grund av att motparten inte kan fullgöra sitt åtagande. Kredit- och motpartsrisken hanteras genom att föreningen har en väl diversifierad placeringsportfölj samt att samtliga placeringar sker hos emittenter med god rating.

Valutarisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i valutakurser. Valutarisken hanteras genom att föreningen använder terminssäkring av valutakurser. Denna hantering beskrivs under avsnittet säkringsredovisning.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1. Eventuell nedskrivning sker vid väsentlig och bestående värdenedgång. Föreningen har valt att klassificera hela värdepappersportföljen (Långfristiga placeringar) som en anläggningstillgång då syftet med värdepappersportföljen är en långsiktig placering av kapitalet.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med föreningens mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och föreningens mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingår.

Föreningen använder valutaterminer för att säkra framtida kassaflöden. När värdepapper i utländsk valuta förvärvas så säkrar bolaget det investerade beloppet och de framtida kassaflödena från investeringen. Bolaget bedömer att säkringsredovisning är tillämplig då en värdeförändring i den underliggande tillgången i princip motsvaras av samma förändring på valutaterminen. Då anskaffningsvärdet för valutaterminerna ingår som en marginell del i valutabeloppet vid det initiala förvärvet har bolaget bedömt att en särredovisning av valutaterminernas anskaffningsvärde skulle innebära ett merarbete som inte motsvaras av upplysningens värde. Säkrat belopp på balansdagen uppgår till 118 924 tkr (110 900 tkr) vilket motsvarar 97% (94 %) av de underliggande placeringarnas värde.

Intäkter

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Inkomsten från bolagets försäljning av varor redovisas som intäkt när följande villkor är uppfyllda; de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande har överförts till köparen, bolaget behåller inte något engagemang i den löpande förvaltningen och utövar inte heller någon reell kontroll över de varor som sålts, inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som bolaget ska få av transaktionen kommer att tillfalla bolaget, och de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Räntetäkten redovisas med tillämpning av den räntesats som ger en jämn avkastning för tillgången i fråga. Förvärvade över- och undervärden periodiseras linjärt över löptiden.

Utdelningsintäkt redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker. 

Färdigställandegraden fastställs, när ett tjänsteuppdrag består av ett obestämt antal aktiviteter under en överenskommen tidsperiod, genom att fördela inkomsten linjärt över perioden.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Ersättningar till anställda

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förvaltningsarvode	3 909 179	3 856 855
Medlemsverksamhet	948 551	921 100
Övrigt	1 538 344	1 208 552
Summa	6 396 074	5 986 507

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män	2015-01-01- 2015-12-31	Varav män
Sverige	6	1	6	1
Totalt	6	1	6	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	3 232 041	3 365 623
Sociala kostnader	1 361 361	1 335 016
(varav pensionskostnader) 1)	370 295	379 662

1) Av företagets pensionskostnader avser 241 tkr (f.å. 224 tkr) företagets ledning avseende 1 (1) person. Företagets utestående pensionsförpliktelser till denne uppgår till 0 (f.å. 0).

Vid uppsägning från arbetsgivarens sida äger VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Not 4 Resultat från övriga värdepapper

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Utdelning av aktier HSB ProjektPartner AB	253 000	196 107
Kursvinster	525 394	720 091
Summa	778 394	916 198

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	3 092 926	4 340 804
Föreningsavgälder	142 256	194 516
Skattefria ränteintäkter	-	7
Summa	3 235 182	4 535 327

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader	947 689	1 986 880
Kursförlust	424	56
Summa	948 113	1 986 936

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
-Erhållet koncernbidrag	-	281 000
Summa	-	281 000 PR

Not 8 Skatt på årets resultat

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	59 391	-
	59 391	-

Avstämning av effektiv skatt

		2016-01-01- 2016-12-31		2015-01-01- 2015-12-31
	Procent		Procent	Belopp
Resultat före skatt		780 158		924 922
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	171 634	22,0	203 483
Ej avdragsgilla kostnader		38 624		37 159
Ej skattepliktiga intäkter		-264 341		-245 787
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott		59 391		-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-5 308		-163
Redovisad effektiv skatt		-	0,0	-5 308

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	717 762	717 762
Vid årets slut	717 762	717 762
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-626 765	-621 316
-Årets avskrivning	-5 449	-5 449
Vid årets slut	-632 214	-626 765
Redovisat värde vid årets slut	85 548	90 997

Byggnaden avser garage och det bokförda värdet bedöms i all väsentlighet överensstämma med verkligt värde.

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr.
Stomme, grund	371 119	321 097
EI	48 275	44 352
Fasad	206 177	178 389
Yttertak	92 191	88 376
	717 762	632 214

PR

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	964 834	930 779
-Nyanskaffningar	30 950	34 055
	995 784	964 834
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-896 550	-869 217
-Årets avskrivning	-33 521	-27 333
	-930 071	-896 550
Redovisat värde vid årets slut	65 713	68 284

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 252 165	2 252 165
-Förvärv	50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	2 302 165	2 252 165

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
HSB Group AB, 556534-2796, Karlskoga	1 000	100	2 252 165
HSB Redovisningbyrå i Kga-Dfs AB, 559049-1006, Karlskoga	500	100	50 000
			2 302 165

Not 12 Långfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	118 515 020	98 598 679
-Tillkommande fordringar	64 854 824	125 477 778
-Reglerade fordringar	-54 738 300	-104 759 786
-Differens justeras i kassaflöde	-4 021 475	-801 651
Redovisat värde vid årets slut	124 610 069	118 515 020
Marknadsvärde tkr	122 157	113 124

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 924 570	2 924 570
Redovisat värde vid årets slut	2 924 570	2 924 570

Specifikation

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i HSB ProjektPartner AB	2 004 000	2 004 000
Andelar i HSB Riksförbund	920 070	920 070
Andel i OK/Q8	300	300
Andel i Fonus	200	200
	2 924 570	2 924 570

Not 14 Långfristiga reversfordringar koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
-HSB Group AB, löptid tillsvidare	11 533 013	11 533 013
Redovisat värde vid årets slut	11 533 013	11 533 013

Räntevillkor: Stibor 90 dgr+0,20%. Ingen amortering sker för närvarande.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	1 565 893	1 750 149
Stamford	130 885	115 893
Övrigt	281 529	331 975
	1 978 307	2 198 017

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna leverantörskostnader	99 176	101 690
Semesterlöneskuld	539 113	566 661
Upplupna räntor	356 437	732 294
Övrigt	238 482	61 130
	1 233 208	1 461 775

Not 17 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2016-12-31	2015-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	38 970	32 780
Förändring i upplupet ansk.värde på finansiella instrument	4 021 475	801 651
	4 060 445	834 431

Som likvida medel räknas kassa och bank.

Not 18 Koncernuppgifter

Föreningen är moder i en koncern där det helägda dotterföretaget HSB Group AB, org nr 556534-2796 samt HSB Redovisningsbyrå i Karlskoga-Degerfors AB, org nr 559049-1006, med säte i Karlskoga, ingår. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ABL 7:3.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0 %) av inköpen och 510 tkr (0 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Koncernbidrag har lämnats med 0 kr (0 tkr) och ränta har erhållits med 0 kr (0 tkr). Koncernbidrag har erhållits med 0 tkr (281 kr).

PR

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	1 000 000	1 000 000
Summa	1 000 000	1 000 000
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	63 160	56 019
Summa	63 160	56 019

Pensionsförpliktelser täckes genom kapital i Kooperationens Pensionsanstalt

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga specifika händelser har inträffat som påverkar föreningens resultat eller ställning.

Underskrifter

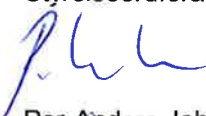
Karlskoga 2017-05-16



Margareta Karlsson
Styrelseordförande



Johan Røjare
Verkställande direktör



Per-Anders Johansson



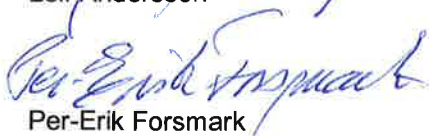
Hans Karlström



Leif Andersson



Jan Sjögren



Per-Erik Forsmark



Valter Taxén

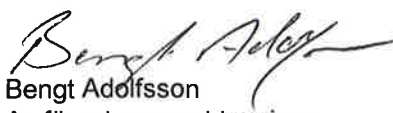


Lena Brink

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-16



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund



Bengt Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Karlskoga-Degerfors Ekonomisk förening, org. nr 776400-1033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Karlskoga-Degerfors Ekonomisk förening för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Ordföranden har ordet, VDs återblick samt en Föreningsstyrningsrapport.

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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Karlskoga-Degerfors Ekonomisk förening för år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 för-

eningens 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.

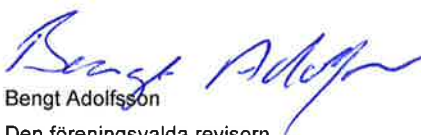
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskoga den 16 maj 2017



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Adolfsson
Den föreningsvalda revisorn

EGNA FASTIGHETER - HSB GROUP AB



Loviselundsvägen 59



Carls-Åbyvägen 14, 16



Rörläggargvägen 1 A-B



Skrantabacken 42



Värmlandsvägen 26



Brattgränd 1-B, Degerfors



Medborgargatan 3 A-B, Degerfors

VD:S ÅTERBLICK 2016 OCH BEDÖMNING AV FRAMTIDEN



När vi sammanfattar 2016 kan vi konstatera att bostadsrättsföreningarnas överlåtelsevärden återigen ökat och ligger nu i genomsnitt på 295.000 kronor. En av anledningarna till den snabba ökningstakten är sedan tidigare år ganska låga priser inom Karlskoga och Degerfors jämfört med övriga delar av Sverige. Till detta faktum kan läggas fortsatta låga räntenivåer men också fler intressenter till de objekt som är till salu. Kanske kan man därigenom dra slutsatsen att det råder en viss nivå av bostadsbrist som är med och orsakar den stora pris- värdeökningen procentuellt sett.

Ser vi till ökningen 2015 så var den 46 procent med en ökning av genomsnittspriset från 164.000 kronor upp till 238.000 kronor. För 2016 ökade genomsnittspriset med 24 procent och ligger nu som sagt var omkring 300.000 kronor.

Det är glädjande att se att det nu finns en viss nyproduktion även av privata aktörer inom vårt verksamhetsområde. Vi är en sådan och kommer intresserat att följa de nyproduktioner som bland annat har genomförts i Brickegården. Två andra projekt är inplanerade av privata aktörer och kommer att genomföras i nedre Skranta och nere vid gamla småbåtshamnen i Karlskoga. Överlåtelsepriserna på bostadsrätter inom Karlskoga och Degerfors har förvisso ökat mycket främst de senaste två åren. Vi följer utvecklingen kring priser, ränteförändringar mm noggrant, så får vi efterhand se hur vi ställer oss till frågan om nyproduktion.

Under året har vi i vårt fastighetsbolag gjort ett fönsterbyte i fastigheten på Värmlandsvägen 26. Fönstren var från början av 1960-talet och byttes ut mot 3-glas med aluminiumförsedd sida och trä på insidan av fönstret.

Vidare har vi i samtliga fastigheter i Karlskoga totalt 90 st lägenheter dragit in fiber som möjliggör för hyresgästerna att beställa bredbandstjänst av Karlskoga Energi och Miljö.

I Degerfors har vi utfört sockelmålning på fastigheterna och gjort en mindre renovering av en källarlocal. Till detta kan läggas två stycken badrumsrenoveringar som orsakats av vattenskador. Vi har gjort fyra stycken badrumsrenoveringar i Karlskoga. Tre stycken på Skrantabacken och en på Rörläggarvägen varav två av dessa blir färdigställda 2017.

Vi har under våren 2017 köpt fastigheten Karlskoga Örnen 7 med adress Värmlandsvägen 2. Fastigheten innefattar 10 st lägenheter och 5 st stycken lokaler. En av lokalerna kommer vi att göra om till en lägenhet under hösten 2017.

Lägenhetsomsättningen i fastighetsbolaget har under 2016 legat på 13%. Det är en minskning av omsättningen då den 2015 låg på 17% och för 2014 på 19%. Förklaringen till den lägre omsättningen likt de tidigare åren ligger med stor sannolikhet i att det i verksamhetsområdet råder en viss bostadsbrist som gör att det blir något svårare för de som vill flytta till en större eller mindre lägenhet. Vår förhoppning är att det också finns trivselskäl som en bidragande orsak till att omsättningen minskat.

Vi kommer att förstärka och utöka kontoret med en till medarbetare som vi räknar med börjar i augusti. Tjänsten innehåller bland annat medlemsservice men också löpande bokföring med mera. I och med detta får vi möjlighet att förbättra servicen och tjänsten kring bland annat överlåtelse som vi kommer återkomma om i höst och berätta mer om hur det kommer att fungera .

Under våren 2016 startade vi HSB Redovisningsbyrå i Karlskoga - Degerfors AB. Det är en mindre verksamhet som inriktas mot privata kunder.

Vårt fokus är alltid bostadsrättsföreningarna som vi har högsta fokus kring. Den här verksamheten skall ses som ett komplement som kan bidra både med kunskap men också med viss förstärkning av resultatet.

Under 2016 passade vi på att fira 80 år med höjdpunkten Ola Skinnarmo som besökte oss på Folkets Hus i höstas. Mycket intressant föreläsning om hur han bland annat med skidor tog sig ända till Sydpolen. Mycket intressant och inspirerande!

Jag vill avsluta med ett stort, varmt tack till alla förtroendevalda, medlemmar, och medarbetare för alla goda insatser och engagemang under det gångna året.

Johan Røjare
VD

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2016

HSB KARLSKOGA-DEGERFORS

Bakgrund

HSBs kod för föreningsstyrning är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. HSBs kod för föreningsstyrning började gälla den 1 januari 2008. Syftet med koden är att den ska bli ett verktyg för att i praktiken kunna verkställa en öppen demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB. HSBs kod för föreningsstyrning omfattar HSB-föreningar, HSB nationella bolag samt HSB Riksförbund. Koncernerna för dessa verksamheter ska präglas av öppenhet och transparens i enlighet med kodens intentioner.

Följa och förklara

Koden ska tillämpas enligt principen "Följ eller förklara". Det innebär att om en förening avviker från del av koden ska skälen för avvikelsen redovisas i föreningsstyrningsrapporten.

Koden innebär att årsredovisningen kompletteras med denna föreningsstyrningsrapport som översiktligt beskriver hur föreningen tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsår 2016.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats översiktligt av föreningens revisor.

FÖRENINGSSTÄMMA 2016

Föreningsstämman är föreningens högst beslutande organ. Föreningsstämmans befogenhet utövas helt av fullmäktige. Varje förening har rätt till ett ombud per bostadsrättsförening, därför uppgick år 2016 fullmäktige till 41 st ombud. Den fria gruppen utses i relation till sitt totala medlemsantal och är 1 st. Totalt antal ombud 2016 var 42 st. På stämman deltog 35 st ombud.

Information om fullmäktiges rätt att få ett ärende behandlat på stämman vid vilken tidpunkt en sådan begäran måste ha nått föreningen för att med säkerhet kunna tas in i kallelsen har föreningen skickat till varje bostadsrättsförening den 4 januari 2016.

Föreningstämman hölls den 1 juni 2016 på Mötesplats Nobel. Vid föreningsstämman deltog 35 st fullmäktige.

Vid föreningsstämman 6 styrelseledamöter av , 7 närvarande.

Efter förslag från valberedningen valdes Curt Nordh till stämмоordförande. Till justerare utsågs Curt Söderberg och Börje Eriksson, inte någon av dem är anställd i föreningen.

Fullmäktige gavs möjlighet att ställa frågor, kommentera och lämna förslag till beslut.

Protokollet från föreningsstämman finns tillgängligt på hemsidan.

VALBEREDNING

Föreningens valberedning väljs på föreningstämman. Beslut innefattar förfarande för att vid behov ersätta ledamot som lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört. Valberedningen har haft följande sammansättning:

Britta Angenete Gillberg, sammankallande (brf Expeditionen), Torbjörn Melin, (brf Nobel), och Ulla-Maj Christiansson (brf Vilan).

Valberedningen ska i enlighet med sin instruktion som fastställdes på föreningsstämman 12 juni 2008.

- Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande.
- Lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter.
- Lämna förslag till val och arvodering av revisor.
- Lämna förslag till ordförande för ordinarie föreningsstämman.
- Lämna förslag till ny valberedning inför föreningsstämman 2016.

Medlemmarna har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Förslaget kan skickas med post till Box 191, 691 24 Karlskoga.

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till 2017 års föreningsstämman. En redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt arbete kommer samtidigt att publiceras.

STYRELSE

Styrelsen består av 8 ledamöter. VD ingår inte i styrelsen.

Alla ledamöter är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

Riktlinjerna för styrelsens arbete anges i arbetsordningen. Arbetsordningen reglerar antalet ordinarie styrelsemöten, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive styrelseordförandens uppgifter.

Styrelsen har under 2016 hållit 14 ordinarie styrelsemöten.

HSB Karlskoga-Degerfors styrelse 2016

Margareta Karlsson



Född
Senast vald år
Invald år
Befattning
Arvode
Mötesnärvaro
Oberoende

1942
2016
2007
Ordförande
39347
14
Ja

Per-Anders Johansson Leif Andersson



1977
2015
2005
Vice ordförande
15123
11
Ja



1944
2015
2015
Ledamot
8897
13
Ja

Hans Karlström



Född
Senast vald år
Invald år
Befattning
Arvode
Mötesnärvaro
Oberoende

1943
2015
2009
Ledamot
9194
13
Ja

Valter Taxén



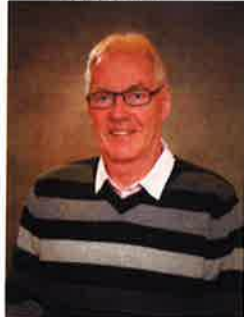
1940
2016
2014
Ledamot
8600
13
Ja

Lena Brink



1953
2016
2016
Ledamot
5042
7
Ja

Jan Sjögren



Född
Senast vald år
Invald år
Befattning
Arvode
Mötesnärvaro
Oberoende

1940
2016
2012
Ledamot
6524
10
Ja

Per-Erik Forsmark



1939
2016
2016
Ledamot
4745
7
Ja

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. I utvärderingen identifieras utbildningsbehov hos såväl enskilda styrelsemedlemmar som styrelsen i helhet. En formell och noggrann utvärdering görs av styrelsens och de enskilda styrelsemedlemmarnas arbete. Utvärdering av enskilda styrelsemedlemmar identifierar till vilken grad utbildningsbehov har uppfyllts och hur effektivt styrelsemedlemmen bidragit till styrelsens arbete.

Finansiell rapportering

Basen för den ekonomiska informationen till styrelsen är att resultatuppföljning sker varje kvartal och balansräkning redovisas varje halvår. Det aktuella ekonomiska läget kommenteras i den skriftliga VD-rapporten inför varje styrelsemöte.

VD

Johan Røjare, född 1966, anställd 2004, utbildning Ekonomie kandidat i ekonomi. Inga väsentliga uppdrag utanför föreningen.

UTBILDNING

Samtliga styrelseledamöter har efter hand de valts in i styrelsen erbjudits av styrelseordföranden att gå utbildnings-/introduktionsprogram som är framtaget av HSB Riksförbund.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNINGAR OCH ANDRA FÖRMÅNER TILL LEDANDE BEFATTNINGSINNEHAVARE

VD har fast ersättning och inga förmåner eller annan rörlig ersättning. Det finns inga villkor för bonus och incitamentsprogram. I tilläggsupplysningar framgår pensioner och uppsägningstider.

FÖRENINGENS REVISORER

Vid föreningsstämman valdes Bengt Adolfsson (har haft uppdraget sedan 1997) till revisor i föreningen, dessutom granskas räkenskaperna av en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Styrelsens kommunikation med föreningens revisor

Styrelsen i sin helhet sammanträffar med revisorerna 1 gång per år. Utöver detta deltar ordförande i möte med revisorerna och företagsledningen 2 gånger per år.