

Årsredovisning för
HSB Karlskoga-Degerfors

776400-1033

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



HSB – där möjligheterna bor

ORDFÖRANDE HAR ORDET



Verksamhetsåret 2017 har präglats av ett intensivt arbete inom HSB Karlskoga Degerfors. Nya regler från EU angående hantering av personuppgifter ställer stora krav på myndigheter, företag och även på oss som ekonomisk förening. Här ligger vi långt framme i arbetet och beräknar vara framme i god tid före 25 maj, då lagen träder i kraft.

Vi i styrelsen anser att utbildning är mycket viktig för bostadsrättsföreningarna och för ledamöterna i regionstyrelsen. Därför har ett stort antal kurser anordnats. Dessa har varit mycket uppskattade. Exempel på kurser har varit Ny i styrelsen och Styrelseutbildning samt Revision.

Utbildningar för regionstyrelsen har skett när det gäller intern styrning och kontroll, regelefterlevnad samt riskhantering och åtgärder mot penningtvätt. Vid bostadsmässan i Kista deltog 20 av våra medlemmar.

Förvaltarkonferensen för ledamöter i bostadsrättsföreningarna samlade 75 deltagare. Programmet omfattade effektivt styrelsearbete, fastighetsunderhåll, radonproblematiken samt juridiska frågor. Här var Kjell Ring från Göteborg och representanter från Borevision föreläsare.

Även höstens budgetmöte samlade många deltagare (110st). Ämnet för dagen var förutom budget försäkringsskador och överlåtelsehantering.

Ett stort antal remisser från Riksförbundet angående medlemsfrågor, Bospar, organisation och hållbarhet har besvarats.

Undertecknad har under året deltagit i HSB Riksförbunds styrgrupp för demokratifrågor. En snabbare motionshantering har varit en diskussionsfråga, men även hur inflytande och delaktighet kan öka.

Något som blev väldigt tydligt i diskussionerna var att problembilden såg väldigt olika ut i de olika regionföreningarna. Man kan konstatera att närheten till medlemmarna är avsevärt större i de mindre föreningarna, vilket är ganska naturligt.

Vi i HSB Karlskoga Degerfors vill verka för att fortsätta ge service och trygghet genom vår småskalighet. Slutligen vill jag tacka kontorets personal, VD, styrelsen och sist men inte minst våra bostadsrättsföreningar för ett mycket gott samarbete.

Margareta Karlsson
Margareta Karlsson
Ordförande

VD:S ÅTERBLICK OCH BEDÖMNING AV FRAMTIDEN



Det är väldigt roligt att konstatera att det är två stycken bostadsrättsföreningar brf Kastanjen i Degerfors och brf Karlskoga Fritid i Karlskoga som under året har antagit HSB:s stadgar. Nu är vi totalt 43 st medlemsföreningar och drygt 3 400 st medlemmar inom vårt verksamhetsområde Karlskoga och Degerfors.

Vi kan också se att det varit en kraftig ökning av priserna vid försäljning av lägenheter inom Karlskoga Degerfors. När vi sammanfattar året ligger ökningen på 37% och ett genomsnittligt pris på avrundat 400.000 kronor. Givetvis är detta påverkat av det fortsatt låga ränteläget men även att det finns ett visst efterfrågeöverskott som också orsakat uppgången.

Det är glädjande att konstatera att det finns nyproduktion av bostadsrättsföreningar i Karlskoga. Även på hyresrättsidan finns några mindre produktioner men också Karlskoga kommun som strax färdigställer ett större projekt vid Loviselundstomten.

Dessa projekt följer vi med intresse och föranleder för vår del att följa hur acceptansnivåer på priserna, men också efterfrågan på de senaste nyproduktionsprojekten. Frågan om nyproduktion har svalnat av något, främst i storstäderna. Därför är förstås räntenivån och framtida förväntningar på förändringar av den givetvis en faktor som spelar stor roll för att slutligen göra en sammanfattad bedömning kring frågan om nyproduktion.

Under året har vår regionförening fått erbjudande om att lösa in de aktier vi har haft i det inom HSB gemensamt ägda bolaget HSB Projektpartner. Syftet med att HSB Riksförbund erbjudit sig att lösa in våra och andra regionföreningars aktier och omvandla aktieinnehavet till medlemsandelar i HSB Riksförbund är att utveckla digitala tjänster åt sina förvaltningskunder.

Efter diskussioner och övervägande valde styrelsen att lösa in innehavet då det bedömdes som ett bättre alternativ än att avstå och hamna i ett läge där man skulle bli minoritetsägare. Denna inlösen gav ett skattefritt tillskott till årets resultat med ett bokfört värde om 4,9 miljoner.

I april köpte föreningen fastigheten Karlskoga Örn 7 med adress Värmlandsvägen 2. Fastigheten bedömdes ha ett fint skick och är ett bra komplement till de övriga fastigheterna i vårt fastighetsbolag HSB Group. Under hösten gjordes en förändring i denna fastighet då vi byggde om en lokal och färdigställde en lägenhet på två rum och kök. Med denna komplettering innehar fastighetsbolaget 137 st lägenheter och 18 st lokaler inom Karlskoga och Degerfors.

Som vi nämnt tidigare kommer vi under 2018 att komplettera tekniken att logga in i Webb-Hero med möjligheten att använda mobilt bankid till det. Vi vill också stämma av och förhöra oss om vilka förbättringar ni som styrelser, medlemmar vill ha i framtiden. Detta hoppas vi blir en intressant diskussion som vi inleder konferensen med i Loka Brunn den 2-3:e september.

I augusti utökade vi kontoret med en till medarbetare. Lotta Hermansson hälsade vi välkommen. Hon kommer bland annat att arbeta med medlemsservice. Hon kommer närmast från Länsförsäkringar Bank här i Karlskoga.

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

DAGORDNING

Vid ordinarie föreningsstämma med HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktige den 11 juni 2018.

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 behöri gen 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, med säte i Karlskoga, 776400-1033 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 138 lägenheter och 18 lokaler samt dotterbolaget HSB Redovisningsbyrå i Karlskoga-Degerfors AB.

Informations- och studieverksamhet

Utbildningarna organiseras av Linda Wahlström och VD Johan Röjare.

Utbildningar som hållits under året:

Utbildning "Ny i styrelsen", "Styrelseutbildning" samt "Revision" har hållits under året.

Fastighetsanställda, vicevärdar, styrelseledamöter och HSB-personalen har deltagit i konferensresa till Loka Brunn. Kjell Ring, uppskattad föreläsare, var med som utbildare, där bl a fastighetsunderhåll, juridik, effektivt styrelsearbete behandlades.

Vid budgetkonferensen medverkade Helena Eman från Länsförsäkringar, som informerade om rutiner vid skadeärenden, 110 personer deltog.

Under året har även vi även anordnat en resa till Bostadsrättsmässan i Kista. Två medlemsresor, vår samt höst har arrangerats tillsammans med HSB Kristinehamn samt HSB Värmland under 2017.

Sammanlagt har 280 medlemmar deltagit vid våra kurser och konferenser, inräknade är HSB-representanter och personal.

Försäljning av bostadsrätter

Under året har 332 (278) överlåtelse av bostadsrätter skett till en total summa av 132 752 500 kronor (81 050 000 kronor).

Anställningar

Lotta Hermansson har anställts fr o m augusti 2017.

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
Stig Edenvik, ledamot

I tur att avgå är de ordinarie ledamöterna Jan Sjögren, Per-Erik Forsmark och Lena Brink. *pp*

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 15 protokollförda sammanträden. Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls den 12 juni 2017. Fria Gruppen höll ett möte den 30 maj 2017.

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, Lorka Revision AB.

Arbetsutskott/Förhandlingsdelegerade

Margareta Karlsson, Per-Anders Johansson, Johan Røjare

Valberedningen

Ingrid Lauri, Lars Ekström samt Torbjörn Melin sammankallande.

Övrig representation

Ordinarie årsmöte hölls den 1 juni 2017 i Stockholm. Ombud för HSB Karlskoga-Degerfors var Margareta Karlsson.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kkr 2013-12-31
Nettoomsättning	6 512	6 396	5 987	6 553	5 726
Rörelseresultat	-2 205	-2 285	-2 821	-1 820	-1 748
Resultat efter fin. poster	6 265	780	644	2 095	2 130
Balansomslutning	179 516	170 541	159 003	141 734	130 003
Soliditet % exkl Brf inlåning	93	88	86	92	91
Likviditet %	346	762	656	621	403
Inlånade medel från brf i % av föreningens balansomslutning	79	81	80	80	79

Likviditet= Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder exklusive inlåning från brf)

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. Under verksamhetsåret har Fastigheten Örnen 7 på Värmlandsvägen 2 förvärvat. I samband med förvärvet har moderföreningen stärkt bolags soliditet genom ett aktieägartillskott på 6 Mkr. Lotta Hermansson har anställts och glädjande är att vi fått två nya medlemsföreningar och med det 125 nya medlemmar.

PR

Viktiga förhållanden

Ägarförhållanden/medlemmar

HSB Karlskoga-Degerfors är en ekonomisk förening som med en andel vardera ägs av 43 bostadsrättsföreningar och 3409 medlemmar. Dessa utgör medlemstalet i HSB Karlskoga-Degerfors den 31 december 2017. Styrelsen utses av medlemsföreningarna vid föreningsstämma där samtliga medlemmar är representerade.

Dotterbolag

HSB Group AB är ett helägt dotterbolag till HSB Karlskoga-Degerfors med 137 hyresrätter och 18 lokaler för uthyrning. Bolaget redovisar för 2017 ett resultat på 88 tkr (-218 tkr). HSB Redovisningbyrå i Karlskoga-Degerfors AB som också är ett helägt dotterbolag, redovisar för 2017 ett resultat på 1 tkr (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 2017 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.

PR

Eget kapital

	<i>Andels- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	1 851 500	1 350 595	24 362 761	839 549
Årets förändring	78 000	42 000	797 549	-839 549
Årets resultat				6 208 078
Vid årets slut	1 929 500	1 392 595	25 160 310	6 208 078

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 31 368 388, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till reservfond	310 404
Balanseras i ny räkning	31 057 984
Summa	31 368 388

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 511 608	6 396 074
Övriga rörelseintäkter	3	483 148	285 000
		<u>6 994 756</u>	<u>6 681 074</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 853 245	-3 939 175
Personalkostnader	4	-5 307 980	-4 988 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 970	-38 970
Rörelseresultat		<u>-2 205 439</u>	<u>-2 285 305</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	5 182 864	778 394
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 271 687	3 235 182
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-984 167	-948 113
Resultat efter finansiella poster		<u>6 264 945</u>	<u>780 158</u>
Resultat före skatt		<u>6 264 945</u>	<u>780 158</u>
Skatt på årets resultat	8	-56 867	59 391
Årets resultat		<u>6 208 078</u>	<u>839 549</u>

92

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	80 099	85 548
Inventarier, verktyg och installationer	10	32 192	65 713
		<u>112 291</u>	<u>151 261</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	8 302 165	2 302 165
Långfristiga placeringar	12	125 074 937	124 610 069
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	7 852 870	2 924 570
Uppskjuten skattefordran		2 524	59 391
Långfristiga reversfordringar koncernföretag	14	11 533 013	11 533 013
		<u>152 765 509</u>	<u>141 429 208</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>152 877 800</u>	<u>141 580 469</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar och kundfordringar		280 566	102 783
Fordringar hos koncernföretag		6 612	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 815 882	1 978 307
		<u>2 103 060</u>	<u>2 081 090</u>
Kassa och bank		<u>24 535 198</u>	<u>26 879 811</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>26 638 258</u>	<u>28 960 901</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>179 516 058</u>	<u>170 541 370</u>

PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		1 929 500	1 851 500
Reservfond		1 392 595	1 350 595
		<u>3 322 095</u>	<u>3 202 095</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 160 310	24 362 761
Årets resultat		6 208 078	839 549
		<u>31 368 388</u>	<u>25 202 310</u>
Summa eget kapital		<u>34 690 483</u>	<u>28 404 405</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		659 625	1 822 125
Leverantörsskulder		241 195	435 522
Kortfristig inlåning från Brf		142 030 430	138 294 601
Aktuell skatteskuld		5 564	19 873
Övriga kortfristiga skulder		385 290	331 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 503 471	1 233 208
		<u>144 825 575</u>	<u>142 136 965</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>179 516 058</u>	<u>170 541 370</u>

FR

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 264 945	780 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	17	113 623	4 060 445
		6 378 568	4 840 603
Betald inkomstskatt		-	-28 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 378 568	4 812 506
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	105 515
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-21 970	128 192
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 688 609	10 716 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 045 207	15 763 103
Investeringsverksamheten			
Tillskott till dotterbolag		-6 000 000	-
Förvärv av medlemsinsatser/andelar Riksförbundet		-6 932 300	-
Avyttring av aktier PP		2 004 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-30 950
Förvärv av finansiella tillgångar		-103 209 948	-64 904 824
Avyttring av finansiella tillgångar		102 670 428	54 738 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 467 820	-10 197 474
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insatskapital		78 000	10 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		78 000	10 500
Årets kassaflöde		-2 344 613	5 576 129
Likvida medel vid årets början		26 879 811	21 303 682
Likvida medel vid årets slut		24 535 198	26 879 811

PR

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.

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. 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 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.

FE

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 BFNAR 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 ingås.

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 83 522 tkr (118 924 tkr) vilket motsvarar 108 % (97%) 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. Ränteintäkten 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. *pr*

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningsarvode	4 068 648	3 909 179
Medlemsverksamhet	978 750	948 551
Övrigt	1 464 210	1 538 344
Summa	6 511 608	6 396 074

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäljning Stora Valla	-	285 000
Folksam Liv	483 148	-
Summa	483 148	285 000

PR

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män
Sverige	7	1	6	1
Totalt	7	1	6	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	3 505 782	3 232 041
Sociala kostnader	1 441 136	1 361 361
(varav pensionskostnader) 1)	406 334	370 295

1) Av företagets pensionskostnader avser 241 tkr (f.å. 241 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 5 Resultat från övriga värdepapper

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning av aktier HSB ProjektPartner AB	254 500	253 000
Kursvinster	64	525 394
Försäljning aktier HSB Projektpartner	4 928 300	-
Summa	5 182 864	778 394

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	4 176 335	3 092 926
Föreningsavgälder	95 352	142 256
Summa	4 271 687	3 235 182

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	984 167	947 689
Kursförlust	-	424
Summa	984 167	948 113

Not 8 Skatt på årets resultat

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppskjuten skatt	56 867	59 391
	56 867	59 391

12

Avstämning av effektiv skatt

		2017-01-01- 2017-12-31		2016-01-01- 2016-12-31
			Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 264 945		780 158
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	1 378 288	22,0	171 634
Ej avdragsgilla kostnader		34 109		38 624
Ej skattepliktiga intäkter		-1 355 541		-264 341
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott		2 524		59 391
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-59 380		-5 308
Redovisad effektiv skatt		-	0,0	-

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	717 762	717 762
Vid årets slut	717 762	717 762
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-632 214	-626 765
-Årets avskrivning	-5 449	-5 449
Vid årets slut	-637 663	-632 214
Redovisat värde vid årets slut	80 099	85 548

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	324 039
EI	48 275	44 679
Fasad	206 177	180 024
Yttertak	92 191	88 921
	717 762	637 663

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	995 784	964 834
-Nyanskaffningar	-	30 950
-Avyttringar och utrangeringar	-25 600	-
	970 184	995 784
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-930 071	-896 550
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	25 600	-
-Årets avskrivning	-33 521	-33 521
	-937 992	-930 071
Redovisat värde vid årets slut	32 192	65 713

PR

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 302 165	2 252 165
-Aktieägartillskott	6 000 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	8 302 165	2 302 165

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.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
HSB Group AB, 556534-2796, Karlskoga	1 000	100	8 252 165
HSB Redovisningbyrå i Kga-Dfs AB, 559049-1006, Karlskoga	500	100	50 000
			8 302 165

Not 12 Långfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 610 069	118 515 020
-Tillkommande fordringar	103 209 948	64 854 824
-Reglerade fordringar	-102 670 428	-54 738 300
-Differens justeras i kassaflöde	-74 652	-4 021 475
Redovisat värde vid årets slut	125 074 937	124 610 069
Marknadsvärde tkr	126 427	122 157

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 924 570	2 924 570
-Årets förändringar	4 928 300	
Redovisat värde vid årets slut	7 852 870	2 924 570

Specifikation

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i HSB ProjektPartner AB	-	2 004 000
Andelar i HSB Riksförbund	7 852 370	920 070
Andel i OK/Q8	300	300
Andel i Fonus	200	200
	7 852 870	2 924 570

PR

Not 14 Långfristiga reversfordringar koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
-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

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	1 543 918	1 565 893
Stamford	14 658	130 885
Övrigt	257 306	281 529
	1 815 882	1 978 307

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna leverantörskostnader	106 614	99 176
Semesterlöneskuld	619 796	539 113
Upplupna räntor	629 987	356 437
Övrigt	147 074	238 482
	1 503 471	1 233 208

Not 17 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-12-31	2016-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	38 970	38 970
Förändring i upplupet ansk.värde på finansiella instrument	74 653	4 021 475
	113 623	4 060 445

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 450 tkr (6,9 %) 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 (0 tkr).

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	1 000 000	1 000 000
Pantsatt värdepappersdepå	125 074 937	-
Summa	126 074 937	1 000 000
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	61 172	63 160
Summa	61 172	63 160

PR

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 2018 -05-14



Margareta Karlsson
Styrelseordförande



Johan Röjare
Verkställande direktör



Per-Anders Johansson



Hans Karlström



Leif Andersson



Jan Sjögren



Per-Erik Forsmark



Stig Edenvik



Lena Brink

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -05-14



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund



Bengt Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Karlskoga-Degerfors ek. för., org. nr 776400–1033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Karlskoga-Degerfors ek. för. för år 2017. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–18 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas 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 föreningsvalde 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna före och efter sidorna 1–18. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 de 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 och koncernens 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i 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 och koncernens 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 och en koncern 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 föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar 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 ek. för. för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse 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 2018-05-14



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor



Bengt Adolfsen
Den föreningsvalde revisorn

EGNA FASTIGHETER - HSB GROUP AB



Loviselundsvägen 59



Carls-Åbyvägen 14, 16



Rörläggarvägen 1 A-B



Skrantabacken 42



Värmlandsvägen 26



Brattgränd 1-B, Degerfors



Medborgargatan 3 A-B, Degerfors



Värmlandsvägen 2, Karlskoga

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2017

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 2017.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats översiktligt av föreningens revisor.

FÖRENINGSSTÄMMA 2017

Föreningsstämman är föreningens högst beslutande organ. Föreningsstämmans befogenhet utövas helt av fullmäktige. Varje förening har rätt till ett ombud per bostadsrättsförening, därför uppgick år 2017 fullmäktige till 43 st ombud. Den fria gruppen utses i relation till sitt totala medlemsantal och är 1 st. Totalt antal ombud 2017 var 44 st.

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 2017.

Föreningstämman hölls den 12 juni 2017 på Mötesplats Nobel. Vid föreningsstämman deltog 31 st fullmäktige.

Vid föreningsstämman 8 styrelseledamöter av , 8 närvarande.

Efter förslag från valberedningen valdes Curt Nordh till stämмоordförande. Till justerare utsågs Håkan Lööf och Kerstin Alfredsson, 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:

Torbjörn Melin sammankallande (brf Nobel), Ingrid Lauri, (brf Haren), och Lars Ekström (brf Reparatören).

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 2017.

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 2018 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 2017 hållit 15 ordinarie styrelsemöten.

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 BEFATTNINGSSINNEHAVARE

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.

Margareta Karlsson

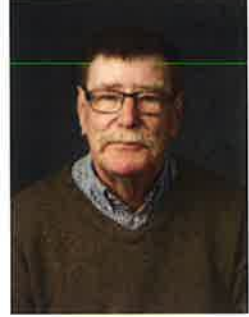


Född	1942
Senast vald år	2017
Invald år	2007
Befattning	Ordförande
Arvode	41206
Mötesnärvaro	15
Oberoende	Ja

Per-Anders Johansson Leif Andersson



1977
2017
2005
Vice ordförande
15069
11
Ja



1944
2017
2015
Ledamot
7996
12
Ja

Hans Karlström



Född	1943
Senast vald år	2017
Invald år	2009
Befattning	Ledamot
Arvode	9840
Mötesnärvaro	15
Oberoende	Ja

Stig Edenvik

1946
2017-11-07
2017
Ledamot
1
Ja

Lena Brink



1953
2016
2016
Ledamot
7688
11
Ja

Jan Sjögren



Född	1940
Senast vald år	2016
Invald år	2012
Befattning	Ledamot
Arvode	9226
Mötesnärvaro	14
Oberoende	Ja

Per-Erik Forsmark



1939
2016
2016
Ledamot
9841
13
Ja

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS FASTIGHETSBESTÅND 2017

Brf Karlskoga	Byggnadsår	Antal lgh	Garage	Bil- platser	Loka- ler	Lgh- yta	Årsavg bostad y)	Produktions- kostnad x)
Carls-Åby	1936 - 1938	52	26	51	12	2 913	554	7 742 600
Kungsörnen	1939	30	-	29	5	1 473	709	6 653 960
Centrum	1941 - 1942	74	4	57	30	4 636	564	22 708 351
Nobel	1943	46	22	27	11	2 999	769	18 461 680
Brickegården	1943	154	-	60	2	7 588	641	19 875 885
Solhagen	1945 - 1946	126	21	63	16	6 657	781	43 619 237
Traktorn	1950 - 1951	102	66	41	5	5 772	615	22 522 402
Reparatören	1956	105	38	25	13	6 648	722	45 330 081
Expeditionen	1956	12	4	8	1	1 083	481	2 682 768
Laxen	1958	117	55	69	1	7 290	663	26 911 874
Lärlingen	1959 o 1963	54	20	27	1	3 282	683	17 723 315
Mårbacka	1960	125	68	49	14	8 150	464	12 281 824
Fröding	1961	18	15	3	-	1 068	630	4 792 630
Prosten	1949	34	-	30	5	2 460	692	13 444 490
Haren	1961 - 1962	189	151	170	-	12 286	575	49 844 706
Lärkan	1962 - 1965	147	66	76	24	10 441	551	16 179 454
Löten	1969 - 1972	189	213	184	16	13 359	586	29 383 943
Missionären	1958	48	56	36	6	4 368	588	16 108 845
Rosendal	1975 - 1976	132	138	19	-	12 045	581	57 466 349
Vilan	1977 - 1978	40	8	39	5	2 609	650	7 202 650
Skogen	1977 - 1978	42	42	-	-	3 538	601	18 951 561
Kanalen	1979 - 1980	32	32	5	-	2 316	597	11 602 568
Gullvivan	1961	24	22	9	-	1 571	671	8 797 918
Malmhagen	1980	12	10	6	8	1 157	705	5 034 159
Dovhjorten	1952 - 1954	150	65	85	25	8 631	794	53 131 617
Gasellen	1982	27	-	16	-	2 106	688	8 149 512
Elefanten	1982 - 1983	49	32	16	-	4 089	769	21 781 393
Tusenskönan	1990	28	-	28	-	2 268	772	28 280 243
Kyrkoherden	1954	75	23	51	12	4 317	780	31 046 953
Räknestickan	1988 - 1989	44	9	30	-	3 560	817	43 101 562
Kråkan	1992 - 1993	30	15	8	-	2 407	808	29 312 364
Hamnarn	1988 - 1989	49	28	3	1	3 642	890	42 316 323
Liljan	1986	26	26	-	-	2 714	553	18 742 910
Tornsvalan	1988 - 1989	16	9	7	-	1 280	832	13 479 542
Kompassen	1988	10	9	-	-	726	863	6 860 555
Bregårdstorp 1	1942	24	-	18	-	933	758	3 815 079
Röda orm	1943	48	-	55	10	2 432	793	11 260 145
Lyricken 2	1962	162	70	94	17	9 549	645	37 728 066
Karlskoga Fritid	1957	76	32	-	-	4 117		5 752 000
Degerfors								
Videt	1959	85	35	37	4	5 020	650	16 569 843
Alen	1962	51	15	14	2	2 715	759	10 507 387
Agen	1988 - 1989	47	19	23	2	3 724	806	36 905 316
Kastanjen	1951	48	-	-	2	2 736		10 868 060
SUMMA		2949	1464	1568	250	192 675	701	21 277 491

x) inkl mark och nyinvesteringar

y) vägt genomsnitt/kvm

FÖRVALTNINGSSTATISTIK 2017

Bostadsrättsföreningarnas driftskostnader per kvadratmeter

Brf	Kapital kostn	UH- kostn	VA	Ren- hålln	Upp- värm	Fastig- hets- skötsel	Yttre UH- fond	Lik- vid- itet
Karlskoga								
Carls-Åby	50	34	39	15	137	79	318	3,5
Kungsörnen	149	156	30	10	173	57	737	5,2
Centrum	113	97	52	15	177	77	218	1,4
Nobel	207	189	39	12	141	40	62	6,7
Brickegården	40	18	46	22	152	85	47	4,4
Solhagen	226	212	51	15	171	59	0	2,7
Traktorn	85	106	42	13	155	51	31	3,4
Reparatören	199	48	27	23	136	58	178	1,9
Expeditionen	51	106	26	9	138	53	1099	7,5
Laxen	101	49	37	14	141	105	67	2,1
Lärlingen	158	93	32	15	127	70	73	2,1
Mårbacka	30	63	23	14	115	57	74	5,0
Fröding	131	40	28	11	131	89	36	2,4
Prosten	192	206	39	12	168	71	52	2,4
Haren	128	160	29	18	104	43	6	1,3
Lärkan	12	42	21	9	115	72	118	3,7
Löten	41	72	24	10	114	57	261	4,1
Missionären	96	25	27	21	155	66	106	2,6
Rosendal	185	56	40	21	89	12	149	1,8
Vilan	61	37	44	16	143	61	29	1,4
Skogen	106	59	27	17	0	26	620	3,3
Kanalen	183	189	38	21	0	14	318	7,5
Gullvivan	156	440	28	9	124	43	149	6,7
Malmhagen	133	226	49	13	210	22	304	7,7
Dovhjorten	249	50	38	10	146	101	24	1,5
Gasellen	113	204	22	5	125	57	235	3,1
Elefanten	166	126	23	10	112	152	951	2,6
Tusenskönan nr 6	358	115	27	14	95	21	289	7,0
Kyrkoherden	260	63	29	14	186	94	447	1,8
Räknestickan	292	94	20	21	104	50	162	5,6
Kråkan	288	357	24	13	81	49	95	4,6
Hammarn	399	24	29	12	90	54	170	10,3
Liljan	245	49	0	18	0	28	113	1,8
Tornsvalan	305	82	21	9	108	29	350	9,1
Kompassen	316	24	40	21	0	23	145	3,0
Bregårdstorp 1	142	13	55	12	153	46	585	6,0
Röda Orm	181	61	56	17	228	64	115	3,9
Lyriken 2	155	56	30	17	131	53	15	4,3
Karlskoga Fritid	26	75	36	18	127	72	0	1,3
Degerfors								
Videt	136	284	41	16	125	50	0	2,8
Alen	146	17	47	17	123	67	97	2,4
Agan	286	148	35	9	102	61	132	4,8
Kastanjen	132	58	29	18	150	48	0	0,8
Vägt genom- snitt/kvm	163	107	33	15	123	58	209	3,9



HSB – där möjligheterna bor

1936-2017

HSB KARLSKOGA-DEGERFORS

Besöksadress: Bergsmansgatan 1A eller Bastugatan

Postadress: Box 191, 691 24 Karlskoga

Tfn: 0586-362 90

E-post: hsb@karlskoga.hsb.se

Hemsida: www.hsbkarlskoga.se