

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Malmö ägs och styrs av drygt 54 910 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bospår som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet, även på platser där få vill bygga men många vill bo.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Malmös efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenten är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

HSBs KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel. HSBs kompass ligger även till grund för HSB Riksförbund med dotterföretags verksamhetsplanering.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Utgör ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

Anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

HSB Malmö följer styrdokumenten HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSBs kod för föreningsstyrning, "Koden", är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

SAMMANFATTNING AV FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

REGLER FÖR FÖRENINGSSTYRNING

FÖLJER		FÖLJER	
1. HSBs modell för föreningsstyrning	Ja	2. Kodens åtta principer	Ja
1.1 Parlamentarisk påverkan i HSB	Ja	2.1 Syfte och medlemsnytta	Ja
1.2 Ägare, medlem och fullmäktige	Ja	2.2 Demokratiska processer	Ja
1.3 Mångfald för HSB	Ja	2.3 Medlemmarnas deltagande i föreningens värdeskapande	Ja
1.4 Hållbarhetsrapport i HSB	Ja	2.4 Föreningsstämman	Ja
1.5 Föreningsstämma	Ja	2.5 Valberedningen	Ja
1.6 Valberedning	Ja	2.6 Styrelsen	Ja
1.7 Styrelse	Ja	2.7 Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
1.8 Revisor	Ja	2.8 Revision, risk och intern kontroll	Ja
1.9 Föreningsgranskare	Ja	3. Rapportering	Ja
1.10 Vd	Ja		
1.11 Regelefterlevnad	Ja		

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk Kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk Kooperations kod. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden började gälla den 1 januari 2021 och från och med 2023 gäller en ny kod som beslutades på HSB Riksförbunds stämma 2022.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden är uppbyggd på åtta principer, i stället för som tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara", i stället för den tidigare principen "följ eller förklara".

Det innebär att en förening som tillämpar Kodens tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i Koden. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Denna föreningsstyrningsrapport är den andra enligt den nya koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Malmös föreningsstämma.

2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

HSB Malmö vision är att vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet. Våra kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

Att HSB Malmö gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med bland annat:

- Dialog med medlemmarna genom olika former av konferenser
- Årlig enkät kring medlemsnöjdhet, med medlemmar och bosparare i medlemsföreningarna som respondenter
- Årlig medarbetarundersökning, NMI, med medarbetare
- Årlig nöjdhetsundersökning, NKI, vid inflyttning i nyproduktion
- Årlig generell nöjdhetsundersökning, NKI, medlemsföreningar
- Ägardialog via ordförande i ordförandenätverk

2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

HSB Malmö har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas.

FULLMÄKTIGE

Föreningsstämman är HSB Malmös högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige.

NOMINERINGAR TILL STYRELSEN

HSB Malmös medlemmar kan nominera till styrelsen. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

MOTIONSHANTERING

Av HSB Malmös stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på hsb.se/malmo.

ORDFÖRANDE-/VALBEREDNINGSKONFERENS

Ordförande samt valberedningskonferenser anordnas en gång på våren och en gång på hösten varje år. Där ges en möjlighet för verksamheten att ha en dialog med sina förtroendevalda, men det är inget beslutsforum.

UTBILDNING

HSB Malmö bedriver en omfattande utbildningsverksamhet. 28 utbildningstillfällen har genomförts digitalt under 2024.

2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

HSB Malmö har 260 medlemsföreningar, vilka deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2024 har bostadsrättsföreningarna inom ramen för medlemskapet kunnat använda sig av gemensamma avtal (el, försäkringar och volymrabatter hos olika leverantörer), styrelsestöd, juridisk rådgivning till skapande av en hemsida.

HSBS NORMALSTADGAR

HSB Malmö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Malmös verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar. Av stadgarna framgår hur medlemmarna ska delta i verksamheten.

HSB STÄMMA/ÅRSMÖTE

När det gäller ägarrelationen fanns på årsmötet den 11 april 2024 där 123 fullmäktige representerade. Årsmötet var öppet även för andra än medlemmar.

2.4 FÖRENINGSSSTÄMMAN

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämman skickades med e-post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med övriga årsmöteshandlingar på hsb.se/malmo.

HSB Malmös föreningsstämma hölls i april. Vd, styrelse-ordförande och en beslutsför styrelse deltog på årsmötet. Även ledamöter från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande på årsmötet. Till årsmötet hade det inkommit en motion, vilket framgår av förvaltningsberättelsen.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på hsb.se/malmo.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även fanns i årsredovisningen.

2.5 VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Valberedningen arbetar enligt en instruktion som årligen fastställs av föreningsstämman. Valberedningsinstruktionen tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Av instruktionen framgår bland annat grunder för nominering. Instruktionen publiceras på hsb.se/malmo.

Valberedningens ledamöter har under året arbetat i en sammanhållen grupp. Valberedningen har utfört uppdraget genom att inhämta kunskap om respektive verksamhet samt dess framtida utmaningar. Detta har bland annat skett genom deltagande på konferenser, möten samt intervjuer. Valberedningen har deltagit i ordförande och valberedningskonferenser för att hålla sig väl informerad om verksamheten, samt för att bygga upp ett brett kontaktnät. Under verksamhetsåret har valberedningen tagit initiativ till att på möten för ordförande i HSB-föreningar diskutera valberedningsfrågor som en stående punkt, för att förankra ett långsiktigt perspektiv i sitt arbete. Intervjuer har också genomförts med samtliga styrelseledamöter och sittande ordförande, samt med vd för HSB Malmö.

Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen genom att intervjua ordförande om den samt haft en dialog med de intervjuade ledamöterna om innehållet.

Valberedningen har informerat medlemmarna om hur nominering sker. De olika nomineringar till förtroendeupp-

drag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i stämmohandlingarna och finns på hsb.se/malmo.

Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvodesreglemente som fastställdes av föreningsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning efter årsmötet 2024:

- Chris Christensen, HSB brf Gråsejen 2, ordförande
- Anders Ek, HSB brf Manligheten
- Rolf Brandt, HSB brf Domaren
- Anna Lorentz, HSB brf
- Robert Schultz, medlemsgruppen

För utförlig presentation av valberedning, se hsb.se/malmo.

2.6 STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består av sju styrelseledamöter, vilka är valda på föreningsstämman, samt två arbetstagarrepresentanter.

Ordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämmovalda styrelseledamöter är oberoende.

Styrelsen har inte inrättat något arbetsutskott.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning. Vid den årliga översynen av arbetsordningen regleras bland annat antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive ordförandens och vd:s uppgifter. Därutöver beslutar styrelsen årligen om delegationsordning.

Styrelsen har under år 2024 hållit 11 styrelsesammanträden.

Redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2024 framgår av förvaltningsberättelsen.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och delas med valberedningen.

Styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. För att säkerställa att styrelsen har rätt kompetens är valberedningens arbete oerhört viktigt. I instruktionen till valberedningen anges olika grunder vilka ska tas i beaktande vid nomineringen.

För utförlig presentation av styrelsen, se hsb.se/malmo.

2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska

beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och ledningsgrupp, beslutas av styrelsen och återfinns i årsredovisningen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vds lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd efter avstämning med ordförande samt rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

FINANSIELL RAPPORTERING

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertialrapporter med uppföljning av finansiella och operativa mål, ägardirektiv, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande för moderföreningen och dess dotterföretag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet. HSB Malmö har egen inlåning av medel från bostadsrättsföreningar och sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. HSB Malmö står under finansinspektionens tillsyn.

INTERNREVISION

Föreningen har en egen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

INTERN KONTROLL

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Malmös verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2024. Verksamhetspla-

nen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning.

Föreningsledningen rapporterar tertialvis till styrelsen en riskkartläggning och en självskattning av den interna kontrollen. Utifrån denna upprättas en handlingsplan. Tertialvis rapporteras en uppföljning av handlingsplanen och eventuella förändringar i riskkartan. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll. Samtliga förenings och bolagsstyrningsdokument för HSB Malmö med dotterföretag ses årligen över, för att tydliggöra ansvar, styrning och kontroll. Detta gäller exempelvis ägardirektiv, arbetsordningar, vd-instruktion, rapportinstruktion, sammanträdesplaner, principer för firmateckning samt delegation och attest. Funktionen regelefterlevnad rapporterar integrerat med internkontroll rapporteringen till styrelsen tertialvis.

REVISORER

På föreningsstämman i april 2024 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden, se punkt 2.6. För utförlig presentation av revisorn, se hsb.se/malmo. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman.

Föreningsgranskarna har varit med på styrelsesammanträden och får del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har träffat vd och ordförande.

Föreningsgranskarna har angivit i sin granskningsrapport att de haft möte med föreningens revisor. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på hsb.se/malmo.

På föreningsstämman 2024 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, tre föreningsgranskare. För sammansättning och närvaro, se närvaro styrelsesammanträden under punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna, se hsb.se/malmo.