

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB SÖDERTÄLJE 2024

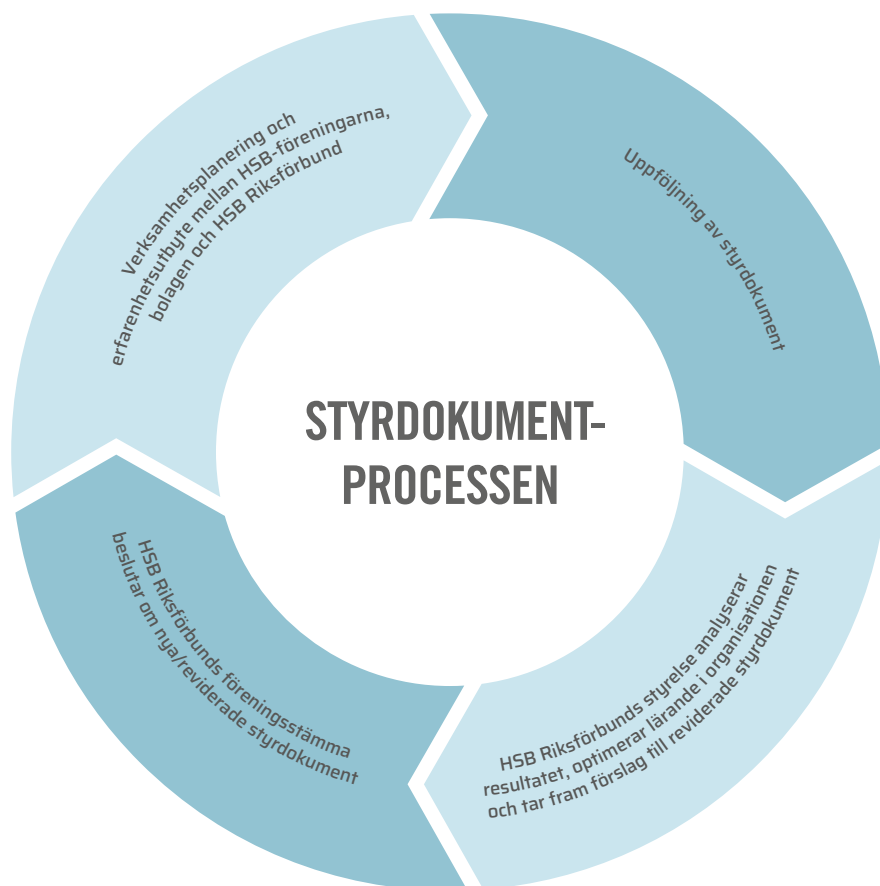


HSB – där möjligheterna bor

UPPFÖLJNING Varje HSB-förening ska årligen rapportera efterlevnad av de gemensamma styrdokumenterna vid sin föreningsstämma och i årsredovisning.

Den gemensamma uppföljningen av hur styrdokumenterna efterlevs inom HSB görs av HSB Riksförbund och rapporteras vid dess föreningsstämma.

IKRAFTTRÄDANDE De gemensamma styrdokumenterna beslutas vid HSB Riksförbunds föreningsstämma. HSBs kod för föreningsstyrning som beslutats på HSB Riksförbunds årsmöte 2022 träder i kraft den 1 januari 2023 och gäller tills vidare.



INLEDNING

HSB är en av Sveriges största boendeorganisationer. HSB är idédrivet, medlemsägt och bygger, utvecklar och förvaltar boende för över en miljon människor. Tack vare kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster, bosparande och nyproduktion kan vi möta dagens och morgondagens behov av ett hållbart boende. Vi gör det för våra medlemmar och vi gör det för våra kunder. Vi gör det miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Vi gör det för att skapa det vi kallar för det goda boendet.

Som kooperativ organisation har HSB hela tiden fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande.

HSB Södertälje startade 1933 med HSB brf Eken och vi har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8200 medlemmar, 500 förtroendevalda och 58 bostadsrättsföreningar. HSB Södertäljes fastighetsbestånd omfattar 13 fastigheter som inrymmer ca 670 hyreslägenheter. Som medlemsägd verksamhet prioriterar vi våra bostadsrättsföreningar, befintliga och framtida. Vi erbjuder trygga och ansvarsfulla helhetslösningar med egen personal och genom ramavtalspartners. Vår styrka ligger i vår lokala närvaro. Genomlångsiktig närvaro och ekonomisk stabilitet kan vi erbjuda såväl hyresrätter som nyproducerade bostadsrätter.

HSBS MODELL FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Som grund för HSBs föreningsstyrning ligger de regler som följer av lag, exempelvis lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen samt HSBs stadgar och Koden. Koden är ett komplement till lagar och stadgar. I Koden ställs högre krav på föreningsstyrning än vad lagen kräver, och det är viktigt att det är så eftersom HSB är en medlemsägd organisation där varje medlem ska ha rätt till insyn och kontroll.

Därutöver vi tre gemensamma styrdokument.

Styrdokumentet HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke fungerar som verktyg för att vi på ett enklare sätt tillsammans ska vårda vårt varumärke, stärka medlemmarnas insyn och inflytande och utveckla vår gemensamma verksamhet inom hela HSB.

Styrdokumentet utgår från de kooperativa principerna och ETHOS, Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, våra gemensamma värderingar som är fundamentet för all verksamhet inom HSB.

HSB Riksförbund tar fram regelsamlingen HSBs ansvar som är en samling av policy och riktlinjer som syftar till att ge god regelefterlevnad. HSB Södertälje har därutöver kompletterande arbetsordning, policy, verksamhets- och affärsplan innehållande fastställda mål.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

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.

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 är uppbyggd på åtta principer och i den årliga föreningsstyrningsrapporten ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen följ och förklara. Det innebär att en förening som tillämpar Koden tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i den.

Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Rubriken på varje princip och dess beskrivning anges först. Därefter följer kommentarer om hur den aktuella principen hanterats av föreningen under året.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten har granskats av föreningsgranskaren som blivit vald på HSB Södertäljes föreningsstämma.



FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

I - 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 Södertälje har som ändamål att främja medlemmarnas intresse och det återspeglas väl i årets som gått.

Under hösten har styrelsen och ledning med utgångspunkt i vår omvärld, närvärld och invärld arbetat med att tydliggöra var vi vill vara var om 3 år och om 10 år. Styrelsen har prioriterat mål och pekat på vikten av att öka antalet medlemmar. Styrelsen har även antagit en reviderad affärsidé som kompletterar vår HSB gemensamma vision. Av affärsidén framgår tydligt att våra medlemmar, befintliga och framtida, ska prioriteras.





Intressentdialog inom HSB Södertälje sker på flera sätt. Till exempel fångar HSB Södertälje upp medlemmars och kunders behov genom regelbundna enkäter. Vi har regelbundna möten med våra bostadsrättsföreningar då vi följer upp leveranser och förväntningar. Södertälje har även en aktiv roll i centrumföreningen och i kommunens gemensamma arbete mot bl.a. ekonomisk brottslighet. Genom dessa forum förs en öppen kommunikation med andra intressenter. Vidare så visar det HSB Södertälje samhällsengagemang och ger oss möjlighet för att påverka det sammanhang vi befinner oss i. Det är medlemsvärde i ett vidare perspektiv

HSB Södertälje har en omfattande kurskatalog som vi anpassar efter behov och efterfrågan. Under året genomfördes flera olika utbildningar såväl fysiskt som via Teams riktade till styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar. Därutöver genomföres en styrelse- och ägarkonferens med fokus på årets ekonomiska nyckeltal samt tips på energiförbättringsåtgärder samt ett uppskattat seminarium med fokus på ekonomisk brottslighet och handfasta råd till förtroendevalda kan göra. I varje medlemsförening finns också en ledamot som är utsedd av HSB Södertälje. Denna ledamot är en viktig länk mellan bostadsrättsföreningen och HSB Södertäljes styrelse och ledning. Information förmedlas i båda riktningarna mellan bostadsrättsföreningen och HSB Södertälje genom denna ledamot.

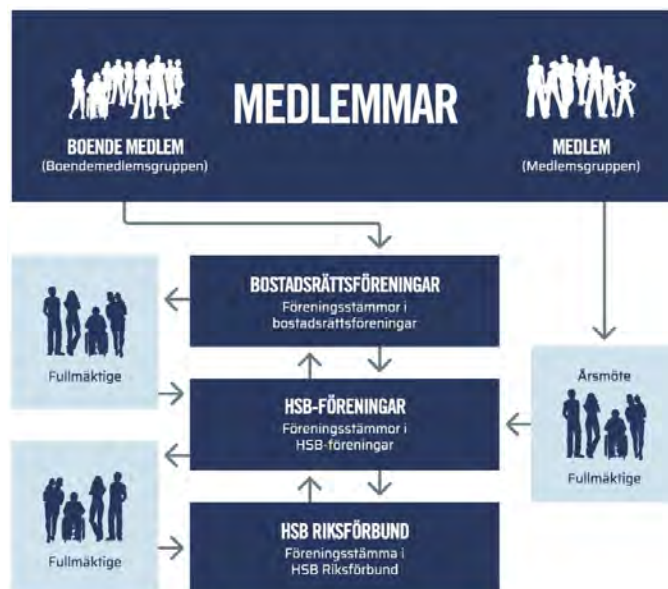
II - Demokratiska processer

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.

Föreningsstämman är HSB Södertäljes högst beslutande organ. Föreningsstämman utser styrelse och styrelsen utser verkställande direktör. Bostadsrättsföreningar med upp till 200 lägenheter har 1 fullmäktige vid stämman, därefter ytterligare 1 fullmäktige för varje påbörjat antal 200 lägenheter. Enskilda medlemmar kan på stämman i den egna bostadsrättsföreningen rösta på vem som ska representera bostadsrättsföreningen på HSB Södertäljes föreningsstämma. Medlemmar som inte är medlemmar i någon bostadsrättsförening kan utöva inflytande vid medlemsmötet genom att rösta på vem som ska representera medlemsgruppen.



Vid föreningsstämman 2024 behandlades 2 motioner.

Motion 1. Upphöra med indexreglering i avtal

Motion 2. Specificerade offerter

Föreningsstämman avlog motionerna men styrelsen tog med sig delar av frågeställningen i motion 2 och ett arbete för att förtydliga innehållet i offerterna har inletts.

Styrelsen har under året fått utbildning som fyllt på kunskaperna om de demokratiska processerna, styrelseuppdrag, ramverk samt de kooperativa principerna.

HSB Södertäljes HSB-ledamöter har genomgått HSBs ledamotsutbildning. Därutöver samlas alla två gånger per år för kompetenspåfyllning och erfarenhetsutbyte.

III - 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 Södertälje arbetar i högsta grad utifrån denna modell och alla medlemsföreningar köper föreningens förvaltningstjänster.

I syfte att förstärka affärsrelation och ägarrelation har HSB Södertälje som mål att ge återbäring till medlemsföreningarna. Målsättningen är att återbäringen över tid ska uppgå till 10 procent av föreningens resultat efter skatt (exklusive resultat från nyproduktion). Återbäringen ska fördelas proportionellt mellan medlemsföreningarna baserat på deras inköp senaste räkenskapsåret.





IV - Föreningsstämman

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.

Information om hur medlemmar kan nyttja sin motionsrätt framgår av HSB Södertäljes hemsida. HSB Södertäljes styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motionssvar och förslag till beslut. I det fall styrelsen finner behov lägger de egna förslag till föreningsstämman.

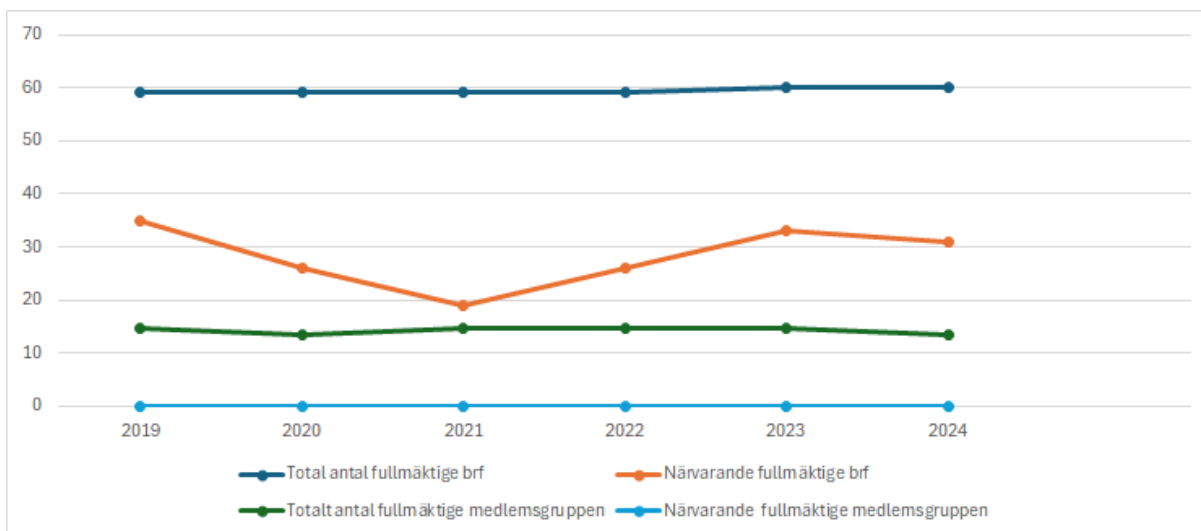
På hemsidan finns även datum för stämma anslaget samt i god tid före stämman samtliga stämmodokument. Kallelse jämte bilagor (dagordning, årsredovisning, motioner, valberedningsinstruktion samt valberedningens förslag och redogörelse) skickas ut brevlades till alla fullmäktige. Protokollet från stämman publiceras på HSB Södertäljes hemsida.

Medlemsmöte var inplanerat den 21 mars. Kallelse till mötet skickades ut brevlades till alla medlemmar som inte är medlemmar i någon bostadsrättsförening. Vidare annonserades medlemsmötet ut i Länstidningen samt på HSB Södertäljes hemsida. Vid medlemsmötet närvarade inga medlemmar varför ingen röstberättigad från medlemsgruppen kunde utses till föreningsstämman.

Föreningsstämman avhölls den 23 maj. Vid stämman närvarade 40 medlemmar som tillsammans representerade 31 röster.

Andel närvarande på våra stämmor är relativt jämn och det finns fortsatta utrymme för ökad närvaro. Vi har särskilt svårt att engagera fullmäktige från medlemsgruppen (medlemmar som inte bor i HSB-brf).

Demokratibarometer



V - Valberedning

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 väljs av föreningsstämman. Stämman fastställer även instruktion för valberedningen.

Valberedningen förbereder samtliga val till styrelse, föreningsgranskare och revisor genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen tar också fram förslag på ersättningar till styrelseledamöterna och föreningsgranskaren.

Valberedningen närvarade på ett styrelsemöte under året och har tagit del av styrelseutvärderingen. Därutöver erbjöds samtliga styrelseledamöter samtal med valberedningen.

På HSB Södertäljes hemsida finns valberedningsinstruktionen och kontaktuppgifter till valberedningen samt beskrivet hur man går till väga om man vill nominera någon till styrelsen. Därutöver annonserades ovan via månadsbrev som skickas till samtliga förtroendevalda digitalt.

VI - 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 objektivet sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består av lägst fem och högst elva styrelseledamöter. Föregående stämma fastställde antalet styrelseledamöter till tio inklusive ordförande vilket är en utökning med en ledamot.

Styrelsen består av Erik Andersson ordförande, Reine Bergström, Eva Gustavsson, Pia Bergqvist, Sonya Celebioglu, Bengt Zetterberg, Håkan Svahn, Annika Müller Wille, Nasif Kasarji samt Kjell Sjundemark. Styrelsens ledamöter är sammansatt med varierande bakgrund och ålder. Ledamöterna är verksamma, eller har erfarenhet från många olika verksamheter såsom försäljning, industri, fackföreningsrörelsen, kommun och miljö. Mångsidigheten och bredden bidrar till att olika perspektiv blir beaktade i styrelsen.

Den årliga styrelseutvärderingen vittnar om att styrelsens ordförande har lett styrelsens arbete och ansvarat för att styrelsen arbetat på ett effektivt sätt. Ordföranden har främjat en öppen debatt och konstruktiva diskussioner. Utvärderingen genomförs via anonym enkät och resultatet presenteras i styrelsen samt för valberedning och föreningsgranskare.

Arbetsfördelningen mellan styrelse och vd regleras i styrelsens arbetsordning. För att säkerställa och aktualisera styrdokument, policys, instruktioner etc. fastställs dokumenten årligen av styrelsen och så även detta år.

Närvaro på styrelsemöten

Ledamot	240213	240312	240423	240523	240604	240826	240919	241025	241205	Totalt
Erik Andersson (ordf.)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9/9
Annika Muller-Wille*				X	X	X	X		X	5/6
Bengt Zetterberg	X	X	X	X		X		X	X	7/9
Dan Björklund**	X	X	X							3/3
Eva Gustavsson	x		X		X	X	X	X	X	7/9
Håkan Svahn	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9/9
Kjell Sjundemark	X	X	X		X	X	X	X	X	8/9
Nasif Kasarji*				X	X	X	X	X	X	6/6
Pia Bergqvist	X	X			X	X	X	X		7/9
Reine Bergström	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9/9
Sonya Celebioglu	X		X	X	X	X	X	X	X	8/9

*Tillträdde som ledamot vid föreningsstämman 23 maj 2024

**Avgick som ledamot vid föreningsstämman 23 maj 2024

VII- 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.

Vd instruktionen anger att Vd:s anställningsvillkor förhandlas med ordföranden och vice ordföranden och föredras av ordföranden för beslut i styrelsen.

Vd ska samråda med ordföranden innan anställningsvillkoren ändras och beslutas för personal som är direkt underställd Vd. Ersättningarna till Vd och ledningsgrupp är fast månadslön, tjänstepension, tjänstebil, sjukvårdsförsäkring, och friskvårdsbidrag. Rörlig ersättning förekommer ej.

VIII - 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.

HSB Södertälje hanterar risk och säkerställer god intern kontroll genom olika policys och instruktioner samt ett kontrollsystem där en internkontrollplan årligen arbetas fram och antas av styrelsen. Kontrollplanen utgår från riskanalyser som görs på alla nivåer.

Styrelsens ordförande har under året haft två möten med revisorn. Revisorn har även deltagit på två styrelsemöten under året vid vilka han redogjort för bokslutsrevision och interimsgranskning.

Föreningsgranskaren har fått tillgång till styrelsens protokoll och andra underlag som behövs för granskningen.

STYRELSEN



Stående från vänster

Eva Gustavsson, vice ordförande Reine Bergstöm Bengt Zetterberg Erik Andersson, ordförande Nasif Kasarji Annika Muller-Wille

Sittande från vänster

Håkan Svahn

Sonya Celebioglu

Pia Bergqvist

Kjell Sjundemark

LEDNINGSGRUPPEN



Från vänster

Anders Niväng, ekonomichef

Cecilia Högborg, vd

Peter Lennartsson, chef Kund och medlemscenter

Sefan Sand, teknisk chef

UNDERSKRIFTER

Styrelsen och vd för HSB Södertälje vill med denna rapport redovisa för sin medlemmar och andra intressenter hur styrelsen arbetet i linje med HSBs kod för föreningsstyrning och dess principer.

Södertälje den 24 februari 2025

Cecilia Högberg
Vd

Erik Andersson
Styrelseordförande

Eva Gustavsson
Vice ordförande

Kjell Sjundemark
Styrelseledamot

Bengt Zetterberg
Styrelseledamot

Sonya Celebioglu
Styrelseledamot

Reine Bergström
Styrelseledamot

Håkan Svahn
Styrelseledamot

Pia Bergqvist
Styrelseledamot

Annika Muller-Wille
Styrelseledamot

Nasif Kasarji
Styrelseledamot

Granskningsrapport till HSB Södertäljes föreningsstämma

Som av HSB Södertäljes föreningsstämma utsedd föreningsgranskare är det min uppgift att granska medlemmarnas rätt och möjlighet till insyn och inflytande i föreningens verksamhet avseende verksamhetsåret 2024.

Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning. Jag har för mitt uppdrag gått igenom föreningens olika dokument. Jag har tagit del av föreningsstyrningsrapporten och styrelsens beskrivning av hur kodens principer har tillämpats, styrelsens protokoll, verksamhetsplan och den ekonomiska redovisningen. Jag har studerat föreningens information liksom hemsidan. Jag har vidare deltagit på ett styrelsemöte med föreningens styrelse.

Jag har vid min granskning funnit att styrelsen och föreningen följer HSBs kod för föreningsstyrning.

För en kooperativ organisation är det viktigt att ha en nära dialog med våra medlemmar och ägare. Inte minst i dessa ekonomiskt kända tider är dialogen viktig. Våra medlemmar får högre boendekostnader, HSB Södertälje får högre kostnader och aktiviteten på bostadsmarknaden blir lägre. I granskningen för 2023 påpekade jag vikten av att föreningens medlemmar och ägare ges möjlighet till information och möjlighet att delta i diskussionen om föreningens verksamhet. Jag vill även i år lyfta fram detta.

Under HSBs jubileumsår 2023 anordnade HSB Södertälje en del aktiviteter i syfte att delta i debatten om byggande och samhällsutveckling. Även om det är få byggprojekt som på grund av det ekonomiska läget startas just nu, ser jag det som angeläget att HSB Södertälje på detta sätt fortsätter vara en aktiv röst i samhällsbyggnadsdebatten i Södertälje, Nykvarn och Salem.

Avslutningsvis, jag anser att HSB Södertälje ger medlemmarna rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning.

Södertälje den 30 januari 2025



Anders Lago

Föreningsgranskare



HSB – där möjligheterna bor

Adress: Box 19187,
152 28 Södertälje
Tfn 010-442 56 50
E-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje