

2018

ÅRSREDOVISNING
HSB SÖDERTÄLJE



HSB – där möjligheterna bor



Innehåll

4	Året i korthet
6	Vd har ordet
8	Styrelseordförande har ordet
10	Det här är HSB Södertälje
12	Vi är styrelsen
14	Vi är ledningsgruppen
15	Medlemmar & bosparare
16	Våra medlemsföreningar
18	Kunddialog
18	Uppdrag, vision och mål
20	Teknisk förvaltning
24	Ekonomisk förvaltning
26	Egna fastigheter
30	Hållbarhet
32	Nyproduktion
34	Finansverksamheten
35	Ekonomiska rapporter
36	<i>Föreningsstyrningsrapport</i>
38	<i>Förvaltningsberättelse</i>
42	<i>Ekonomisk översikt</i>
43	<i>Resultaträkning</i>
44	<i>Balansräkning</i>
46	<i>Kassaflödesanalys</i>
47	<i>Noter</i>
51	<i>Underskrifter</i>
52	<i>Revisionsberättelse</i>

ÅRET 2018

Det har återigen varit ett händelserikt år. Mycket har handlat om den digitaliseringsresa som vi inlett tillsammans med övriga HSB. Men vi har även genomfört en intern organisationöversyn och mycket annat.



Q1 I januari gick flyttlasset till våra nya fina lokaler i Moraberg

Flytten innebar att vi kunde samla alla våra medarbetare på ett ställe. Under öppet hus i våra nya lokaler hade vi rundvandring längs med en tipspromenad, via olika stationer där våra respektive affärsområden fanns representerade. Hela HSB Södertäljes personal fanns på plats för att mingla och svara på frågor.

Vi tog ytterligare steg med våra IT-tjänster

Det innebär bl.a. att våra brf:er nu själva kan hantera vilka som ska kontera och attestera fakturorna i föreningen. Att välja till och/eller byta konterare, granskare och attestant görs med ett enkelt knappval.



Q2 Årsmöte för bosparrare och medlemsgruppen

Den 3 april bjöd vi till årsmöte för medlemsgruppen. Alla som är medlemmar eller HSB-bosparrande medlem och som inte bor i en HSB bostadsrättsförening välkomnades på medlemsmöte för val av fullmäktige till årsstämman samt för att höra om våra byggprojekt och byggnadsplaner.

Vår nya vd började

Efter en snabb och effektiv rekryteringsprocess började vår nya vd Cecilia Högberg i mitten av april.

Cecilia kommer senast från Trosabygdens bostäder där hon var vd, med ansvar för företagets verksamhet, samt som produktionschef för bl.a. teknik och service i Trosa Kommun. Cecilia är född och uppvuxen i Södertälje, och bor fortfarande i regionen. Den lokala förankringen och hennes erfarenheter kommer vara till stor nytta för oss, kommenterade Erik Andersson, ordförande i HSB Södertäljes styrelse.

Ändringsanmälan lanserades som nya E-tjänst

Tjänsten innebär att brf:ens styrelse själva registrerar sin sammansättning direkt i HSB-Portalen. Där ges möjlighet att registrera förändringar av styrelseledamöter och/eller firmatecknare där hanteras även rapporteringen mot Bolagsverket.

Stämma 2018

2018 års stämma hölls den 15 maj på hotell Skogshöjd.

Nya stadgar

Senast den 30 juni var alla bostadsrättsföreningar tvungna att fatta beslut nummer 1 om nya stadgar.

Seminarium i plan- och bygglagen

Vi bjöd till seminarium där Kajsa De Vall, bygglovschef och Ulrika Thalén, bygglovssamordnare, på Södertälje kommun, informerade om PBL och viktiga delar att komma ihåg inför och under bygglovsprocessen.

Vi blev med en ny dataskyddsförordning

Fr.o.m. 25 maj 2018 gäller GDPR som lag i alla EU:s medlemsländer (ersätter PUL). Förordningen innebär en hel del förändringar för de som behandlar personuppgifter och stärkta rättigheter för den enskilde när det gäller personlig integritet. Inom HSB tog vi fram informationsmaterial, avtal och höll utbildningar för att underlätta.



Inflytt i HSB Brf Sjöglimten

Den 9 och 10 april var det inflyttning för 36 nya bostadsrättsinnehavare i nybyggda HSB brf Sjöglimten i Rönninge. Vi välkomnar Sjöglimten som nya medlemmar i HSB-familjen.

HSB vinnare av Sveriges grönaste varumärke

HSB var det varumärke inom bostadsbranschen som upplevs som mest miljövänligt. Det visar 2017 års undersökning av strategiföretaget Differ, som varje år korar Sveriges Grönaste Varumärke.

Kvinnligt nätverk

Det årliga mycket uppskattade nätverk för kvinnor i HSB-föreningars styrelser genomfördes med god uppslutning på Quality Hotel Park.

Q3 Utvecklingsarbete och ny organisation

Vi startade ett internt arbete för att utveckla och förbättra våra processer, arbetssätt och rutiner. Det innebar bl.a. att vi sett över vår organisation och omgrupperat oss.

NKI (nöjd-kund-index)

Vi genomförde en kundundersökning med våra medlemmar och kunder samt en undersökning för våra hyresgäster. Resultaten ligger till grund för vårt framtida utvecklingsarbete.

Q4 HSB-ledamotträff och ordförandeträff

Med ett utvecklat koncept för HSB-ledamoten, en ny organisation, förbättrade och utvecklade mallar, rutiner och tidsplaner för årbokslut och stämmor bjöd vi in till HSB-ledamotträff samt ordförandeträff.

Ny detaljplan på samråd

Efter flera turer kunde vår detaljplan för tilltänkt byggnation vid Folkets park i Nykvarn äntligen komma ut på samråd.



Årets julklapp blev en bok

Läsning är nyckeln till kunskap. Genom att läsa kan vi lära oss, förundras, resa i tiden och träda in i världar vi aldrig annars skulle nå. HSB Södertälje tackade våra hyresgäster för det gångna året med en pocketbok som julgåva.

Proaktivt

långsiktigt och strategiskt arbets- och förhållningssätt

Nu har det gått cirka åtta månader sedan jag började på HSB Södertälje. Jag har börjat med att lära känna styrelsen, organisationen, medarbetarna och några av alla i våra bostadsrättsföreningar.

Några sammanfattande reflektioner av min första tid gav att vi under hösten 2018 inledde ett arbete för att skapa förutsättningar för ett proaktivt, långsiktigt och strategiskt arbets- och förhållningssätt.

En del i arbetet har varit, och kommer fortsätta vara, att utveckla och förbättra våra processer, arbetsätt och rutiner. Det har vi bl.a. gjort genom att jobba med helheten, ansvar och befogenheter på alla nivåer samt organisationsstrukturen. Det innebär bl.a. att vi från 1 november gått in i en ny organisation.

En annan del har varit styrelsens, ledningsgruppens och alla medarbetares arbete med framtagande av en ny utvecklad verksamhets- och affärsplan för 2019 och framåt. Arbetet har genomförts med bred förankring och stort engagemang. För mig som är förhållandevis ny, har detta varit väldigt värdefullt och jag är övertygad om att det kommer att skapa mervärde även för våra medlemmar och kunders del. Vi har nu en klar riktning och tydligt identifierade förbättrings- och utvecklingsområden. Vissa saker kommer att vara enkla att komma till rätta med, andra kommer att vara mer utmanande och ta lite längre tid.

Ekonomisk utveckling

Som vi under året aviserat försämrades resultat 2018 jämfört med 2017. De enskilt

största orsakerna är ett minskat resultat från nyproduktion i och med färre producerade enheter, men vi ser även att kostnaderna för lokaler, IT och regelefterlevnad ökar. I ett historiskt perspektiv är emellertid årets resultat bra och vi ser med tillförsikt fram emot att 2019 bör kunna leverera på samma nivå, trots att vi inte kommer ha något resultat från nyproduktion.

Det ekonomiska resultatet visar tydligt att vi behöver utvärdera våra tjänster och det finns skäl att se över och analysera vårt tjänsteutbud. Vi kan också se avtryck i vår ekonomi av kostnaderna för den digitaliseringsresa vi gemensamt i HSB inlett och det kommer bli viktigt att följa upp digitaliseringens effekter på arbetssätt och rutiner så att vi inte går miste om vinsterna med systemen.

Fortsatt digitalisering och stärkt regelverk skapar nya möjligheter

Under 2017 och 2018 har vi investerat ansevärd belopp i implementering av nytt affärssystem, nya krav från Finansinspektionen på betaltjänster och nya regelverk i form av GDPR. Vi vet också att vår fortsatta digitaliseringsresa med bl.a. nya säkerhetskrav väntas ge fortsatt ökade kostnader. Väl i hamn ger detta oss dock nya möjligheter att utveckla oss, och vårt stöd till våra brf:er och medlemmar kan innehålla mer kvalificerade, komplexa och förebyggande råd och tjänster.



Framtiden

Framtiden ger oss oändliga möjligheter, men med begränsade resurser gäller det att fokusera. Då det strategiska arbetet med tjänsteutbudet, befintliga, nya och potentiella kunder, medlemmar och medlemskapet har fått stå tillbaka ett antal år, kommer vi nu lägga mer tid på att utveckla vårt medlemserbjudande och tjänsteutbud med tydliga kvalitetskrav, lönsamhetskalkyler och bemanningsidé.

Vår målbild är att ett medlemskap i HSB och HSB Södertälje ska vara det självklara valet för er som bor i en bostadsrätt eller sitter i dess styrelse. Självklart, därför att vi levererar det mervärde vi utlovat.

Vi vill fortsätta att vara ett tryggt,

kvalitativt och prisvärt alternativ för såväl ekonomisk som teknisk förvaltning.

Under året har vi tagit fram en mark- och nybyggnadsstrategi med syftet att skapa en gemensam målbild av vilken mark som HSB Södertälje arbetar för att förvärva, samt tillvägagångssätt och prioriteringar vid nyproduktion. Utgångspunkt för strategin är berörda kommuners översiktsplaner och utbyggnadsstrategier. Några av de möjliga nybyggnadsprojekt som vi ser framför oss är Saturnus, Hjälmsätra, Brunnäng och Elverket. Jag kan med glädje skriva att vår detaljplan för byggnation vid Folkets park i Nykvarn har kommit ut på samråd. När byggnation kan bli aktuellt inom de olika områdena kommer naturligtvis att bero på hur marknaden utvecklar sig, men det

käns bra att veta att vi har ett antal projekt i vår portfölj.

Avseende utveckling av vår organisation, våra tjänster och vårt medlemserbjudande har 2018 varit ett mycket bra år och 2019 ska bli ännu bättre. Tack till alla er, medlemmar, kunder, förtroendevalda och medarbetare som varit med och bidragit.

Vänligen Cecilia Högborg

Vår målbild är att ett medlemskap i HSB och HSB Södertälje ska vara det självklara valet för den som bor i en bostadsrätt eller sitter i dess styrelse.

ETT KOOPERATIVT FRAMTIDSINRIKTAT FÖRETAG

När jag nu summerar 2018 kan jag konstatera att det varit ett år med många nya aktiviteter och positiva förändringar för HSB Södertälje. I en delvis ny organisation i nya fina lokaler tror jag vi nu är ännu bättre rustade att möta framtiden.

För mig som styrelseordförande känns det viktigt att vi har flera nya utbildningar, nätverksträffar och öppna hus för våra bostadsrättsföreningars förtroendevalda. HSB Södertäljes styrelse har också beslutat att fortsätta satsa på våra HSB-ledamöter, detta för att ytterligare stärka våra bostadsrättsföreningar. Det ska vara tryggt och säkert att bo i en HSB-bostadsrätt.

HSB Södertälje ska vara ett byggande kooperativt företag, men det får inte gå ut över vår funktion som medlemsorganisation som har till uppgift att bidra till medlemsnytta genom en professionell förvaltning och ett tydligt medlemsfokus.

I min vision för det goda boendet lägger jag stor tyngd på trygghet, kvalitet, gemenskap och inflytande. Därför är det så viktigt att fortsätta med ett nära samarbete med alla våra bostadsrättsföreningar.

Med många engagerade förtroendevalda och anställda möter vi framtiden på ett sätt som gynnar alla våra medlemmar. Även om bostadsmarknaden under året varit skakig, så har HSB med sin

kooperativa idé, sett till medlemmarnas långsiktiga intressen. Det skapar trygghet och kvalitet i boendet.

Det är dock viktigt att inte slå sig till ro och bli bekväm, vi måste hela tiden arbeta för att utveckla HSB. Framtiden kommer med all säkerhet med många förändringar för oss alla och då ska vi vara förberedda och rustade för nya lösningar.

HSB Södertälje ska fortsätta att vara ett kooperativt framtidsinriktat företag med all fokus på våra medlemmar.

Jag vill avslutningsvis tacka alla förtroendevalda och anställda för ett gott samarbete under det gångna året, ni har alla bidragit till att HSB Södertälje är ett stabilt och tryggt bostadsföretag.

Erik Andersson

”Vi måste hela tiden arbeta för att utveckla HSB. Framtiden kommer med all säkerhet med många förändringar för oss alla och då ska vi vara förberedda och rustade för nya lösningar.”



DET HÄR ÄR HSB SÖDERTÄLJE

HSB ÄR EN av Sveriges största boendeorganisationer. Vi ägs av våra medlemmar och vårt uppdrag är att tillsammans med dem skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB hela tiden fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Genom kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion hänger hela vår verksamhet ihop och det gör att vi har goda förutsättningar att möta medlemmarnas behov.

Styrdokumentet HSBs Kompass, HSBs Kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer fungerar som verktyg för att vi inom HSB på ett enklare sätt tillsammans ska vårda vårt varumärke, stärka medlemmarnas insyn och inflytande och utveckla vår gemensamma verksamhet inom hela HSB. Grunden i alla våra styrdokument är de kooperativa principerna, frivilligt och öppet medlemskap, demokratisk medlemskontroll, medlemmarnas ekonomiska deltagande, självständighet och oberoende, utbildning, praktik och information, samarbete mellan kooperativa föreningar samt samhällshänsyn.

Med detta som grund har HSB tagit fram en gemensam vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal som underlättar för HSB-föreningarna att samverka och lära av varandras goda exempel.

Gemensam vision

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet.

Gemensamt uppdrag

Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

HSB Södertäljes verksamhets- och affärsidé

Vi ska skapa mervärde för våra medlemmar och kunder genom ett hållbart och långsiktigt förhållningssätt i allt vi gör.

- Vi vet att vi lyckats om nöjd kund- och medlemsindex är 90

Kultur och värderingar – Ethos

Det är centralt att allt vi gör, våra tjänster, vår verksamhet och vårt beteende, syftar till att tillfredsställa våra kunder och medlemmars behov. Kulturen kännetecknas av en familjär stämning i trivsam miljö. Inom HSB Södertälje jobbar vi för en informell, rak och öppen kultur med högt i tak där kompetens och samverkan värderas högt. HSBs värdegrund bygger på engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, sammanfattat kort och gott: ETHOS.

Våra medarbetare bidrar till **ENGAGEMANG** genom att:

- » Ta ansvar och egna initiativ
- » Vara lyhörda och lyssnar på andra
- » Ha en positiv attityd

Våra medarbetare bidrar till **TRYGGHET** genom att:

- » Hålla det som lovats och återkoppla
- » Vara förberedda och pålästa
- » Framföra sina åsikter på ett konstruktivt sätt

Våra medarbetare bidrar till **HÅLLBARHET** genom att:

- » Kontinuerligt ompröva sitt arbetssätt
- » Vårda och utveckla relationer
- » Tänka långsiktigt och ta ansvar för sitt handlande

Våra medarbetare bidrar till **OMTANKE** genom att:

- » Se och uppmärksamma andra
- » Bygga laget och stolthet genom att fira framgångar samt lära av motgångar
- » Prata med och inte om andra

Våra medarbetare bidrar till **SAMVERKAN** genom att:

- » Dela med sig av kunskap och information
- » Lära av andra och ta hjälp när det behövs
- » Se till medlemmarnas bästa

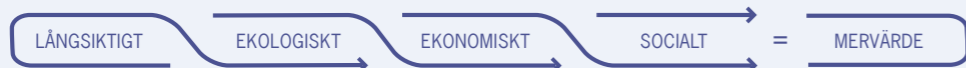
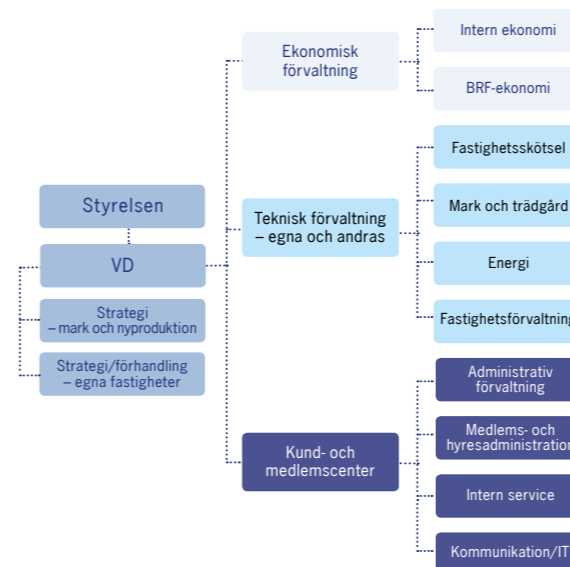
Vår organisation

Under 2018 inledde vi ett omfattande utvecklingsarbete i syfte att;

- » skapa förutsättningar för ett proaktivt, långsiktigt och strategiskt arbets- och förhållningssätt för att stärka HSB Södertäljes position på marknaden.
- » stärka vi-känslan, förståelsen för varandras uppdrag, hur enheterna är beroende av varandra och hur vi genom samarbete kan stärka HSB Södertäljes förutsättningar.

En del i arbetet har varit att omorganisera oss och målet med den nya organisationen är att;

- » fördela det samlade uppdraget bättre
- » ha rätt kompetens på rätt plats
- » minska sårbarheten inom vissa områden
- » skapa förutsättningar för arbete med kvalitetssäkring och uppföljning
- » stärka och lyfta upp arbetet med kundservice och medlemskapet
- » skapa förutsättningar för utveckling av tjänster som direkt eller indirekt bidrar till lönsamhets- och/eller kvalitetsmål, alternativt avveckling
- » stärka chefer och arbetsledare i deras roller och uppdrag, förtydliga roller, ansvar och befogenheter





Vi är styrelsen

Valberedningen har bl.a. till uppgift att nominera ledamöter till HSB Södertäljes styrelse. I sitt arbete tar valberedningen bl.a. hänsyn till individernas kompetenser, erfarenhet och bakgrund, så att de kompletterar varandra. Här är styrelsen, dess kompetenser, drivkrafter och erfarenheter.

Erik Andersson f. 1959

ORDFÖRANDE

Drivkraft i styrelseuppdraget: Utveckla boendet i bostadsrätt, utveckla och stärka HSB Södertälje och medlemmarnas förmåner i HSB.

Medlem i HSB sedan 1989.

Invald i styrelsen 2007.

Mandatperiodens slut 2019.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot

Yrke: F.d. Internationell sekreterare på IF Metall

Reine Bergström f. 1970

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Verka för att HSB Södertälje har en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling avseende framtida byggnation och förvaltning. I vilket också ingår att HSB Södertälje utvecklar sitt tjänsteutbud på ett kundorienterat, modernt, effektivt och ekonomiskt sunt vis. Medlem i HSB sedan 2011.

Invald i styrelsen 2015.

Mandatperiodens slut 2019.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i brf Briggen, HSB-ledamot, ordf. Saco-s på KTH

Dan Björklund f. 1945

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Verka för nyproduktionen av bostäder och att HSBs tjänsteutbud till brferna ska vara relevanta, kvalitetssäkra, prisvärda och långsiktigt hållbara.

Medlem i HSB sedan 2002. Invald i styrelsen 2010. Mandatperiodens slut 2020.

Övriga styrelseuppdrag: Särskild ledamot i Mark- och miljödomstolen, ordf. brf Ekhamra, HSB-ledamot.

Yrke: F.d. miljöchef i Södertälje kommun

Inger Hellström f. 1948

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Utifrån ett kvinnligt perspektiv främja och utveckla bostadsrättstanken samt det goda boendet.

Medlem i HSB sedan 1989.

Invald i styrelsen 2015.

Mandatperiodens slut 2019.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Yrke: Socialpedagog och kognitiv psykoterapeut steg 1

Bengt Zetterberg f. 1949

VICE ORDFÖRANDE

Drivkraft i styrelseuppdraget: Stärka HSB inför framtiden. Det ska finnas en trygghet och god service att vara medlem i HSB. Skapa ett gott boende. Att ha en god ekonomi som skapar utrymme för framtiden.

Medlem i HSB sedan 2013.

Invald i styrelsen 2015.

Mandatperiodens slut 2019.

Övriga styrelseuppdrag: HSB- ledamot, ordf. i brf Gaffeln, tidigare ordf. i NYBO (Nykvarnsbostäder), ingått i HSB-styrelse Nynäshamn.

Yrke: f.d. Brandmästare, brandinspektör i Södertälje och Stockholm. Chef Solna-Sundbergs brandstation.

Karl Hulth f. 1967

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Jag vill skapa engagemang hos våra medlemmar för såväl den egna föreningen som den stora. Jag vill väcka gnista hos våra medlemmar genom att värna befintliga medlemmar och förtydliga medlemsvärdet.

Medlem i HSB sedan 2004.

Invald i styrelsen 2017.

Mandatperiodens slut 2019.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Yrke: Scania CV

David Strömberg f. 1980

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: En ansvarsfull nyproduktion samt ordning och reda i ekonomi och styrning.

Medlem i HSB sedan 2017.

Invald i styrelsen 2017.

Mandatperiodens slut 2019.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot,

vice ordf. Telgebostäder.

Yrke: Kommunalrådssekreterare

Södertälje kommun

Jonna Tornemark f. 1988

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Verka för yngre medlemmars röst, medlemsnytta och flexibilitet. Främja nätverk samt inspirera andra kvinnor att våga ta sig an nya utmaningar.

Medlem i HSB sedan 2015.

Invald i styrelsen 2018.

Mandatperiodens slut 2020.

Övriga styrelseuppdrag: Ordf. Brf Ängsgården och HSB-ledamot.

Yrke: Förvaltningsledare på Sjöfartsverket

Håkan Svahn f. 1947

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Ställa min bakgrund och erfarenhet till förfogande för att utveckla styrelsearbetet i HSB Södertälje och dess verksamhet. Upparbeta, förbättra och förenkla samarbetet mellan HSB Södertälje och dess bostadsrättsföreningar.

Påverka utvecklingen av HSB Södertäljes tjänsteutbud och val av entreprenörer.

Medverka till att HSB Södertälje koncentrerar sig till sin kärnverksamhet.

Medlem i HSB sedan 2009.

Invald i styrelsen 2016

Mandatperiodens slut 2020.

Övriga styrelseuppdrag: Ordf. brf

Ragnhildsberg, HSB-ledamot.

Yrke: F.d. Regional Sales Manager på HIAB

Igor Videla f. 1979

LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Att stärka kurs- och medlemsverksamheten inom HSB Södertälje samt stärka arbetet med HSB-ledamoten.

Medlem i HSB sedan 2017.

Invald i styrelsen 2018.

Mandatperiodens slut 2020.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot, styrelsuppleant Telge Energi.

Yrke: Ombudsman HSB Stockholm.

Marie-Louise Thorwaldson f. 1964

ARBETSTAGARREPRESENTANT UNIONEN

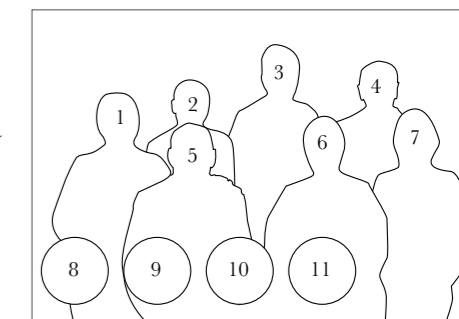
Drivkraft i styrelseuppdraget: Vara en länk mellan Unionens medlemmar och HSB Södertälje.

Medlem i HSB sedan 2016.

Till styrelsen: 2017

Övriga styrelseuppdrag: Ordf. lokala fackklubben.

Yrke: Brf-ekonom HSB Södertälje

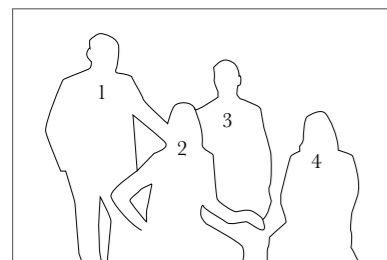


1 Inger Hellström, 2 Håkan Svahn, 3 Erik Andersson, 4 Bengt Zetterberg, 5 Dan Björklund, 6 Jonna Tornemark, 7 Marie-Louise Thorwaldson, 8 Karl Hulth, 9 Reine Bergström, 10 David Strömberg, 11 Igor Videla.



Vi är ledningsgruppen

Vår ledningsgrupp består sedan augusti av vd, ekonomichef, teknisk förvaltningschef samt chef för Kund- och medlemscenter. Vi utgör därmed en relativt liten ledningsgrupp som gör att vi kan arbeta väldigt effektivt och snabbfotat. Sammansättningen i ledningsgruppen är förhållandevis god med två kvinnor och två män, varierande åldrar, bakgrund och erfarenhet. Gruppens sammanlagda kunskap med lång erfarenhet både inom och utanför HSB är sannolikt ledningens främsta styrka.



1 Anders Niväng, 2 Cecilia Högberg, 3 Peter Lennartsson, 4 Malin Pärlistål.

Cecilia Högberg, vd, f. 1972
Drivkraft i uppdraget: Att utveckla HSB Södertäljes medlemserbjudande, tjänster, boende och medarbetare till sin fulla potential. Till HSB 2018
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd Trosa-bygdens bostäder AB, Produktionschef Kultur- fritid, teknik och service Trosa kommun, Konsult/Rådgivare PricewaterhouseCoopers, Ekonomichef/ Verksamhetscontroller Södertälje kommun.
Utbildning: Magisterexamen i ekonomi, kompletterad med Fastighetsrätt, Fastighetsvärdering, Byggnadsteknik.

Anders Niväng, Ekonomichef, f. 1966
Drivkraft i uppdraget: Att HSB Södertälje ska vara förstahandsvalet för de bostadsrättsföreningar i Södertälje som söker en trygg och pålitlig leverantör av kvalificerade och effektiva förvaltningstjänster inom ekonomi. Till HSB 2013
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Arbetat som ekonomichef sedan år 2000 vid ett antal olika företag, bl.a. GE Capital Real Estate, GE Healthcare Technologies och Gas Turbine Efficiency.
Utbildning: Civilekonomexamen från Stockholms universitet.

Malin Pärlistål, Teknisk förvaltningschef, f. 1978
Drivkraft i uppdraget: Att till HSB Södertäljes kunder kunna erbjuda en bredd av tekniska förvaltningstjänster så vi blir det självklara valet när man behöver stöd i skötsel av sin fastighet eller vid renoverings- och underhållsfrågor. Till HSB 2000
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Förvaltningschef sedan sex år. Dessförinnan förvaltare och projektledare under sex år och innan det brf-ekonom.
Utbildning: Högskoleingenjör inom byggt teknik med inriktning förvaltning.

Peter Lennartsson, chef Kund- och medlemscenter, f. 1964
Drivkraft i uppdraget: Att till HSB Södertäljes kunder, medlemmar och hyresgäster ge service i världsklass via telefon, mail, reception och våra digitala kanaler. Till HSB 2018
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Call Center & Risk Manager på American Express, fastighetsfinansiering på Nordea och finansbolag.
Utbildning: Ekonomisk utbildning på gymnasienivå.

Medlemmar & bosparare

Våra aktiviteter, kursutbud och medlemstidningen Hemma i HSB ger våra medlemmar kunskap om HSB och om boende i stort och smått och det är i samverkan med våra medlemmar vi ska och kan skapa det goda boendet.

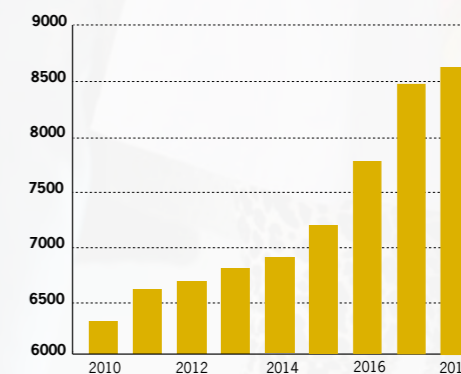
Över 620 000 personer är medlemmar i någon HSB-förening varav 8 615 stycken är medlemmar via HSB Södertälje. Av våra medlemmar har 1 598 personer valt att bospara vilket kan ge förtur till ett framtida boende. Det inte alla vet, är att ett bosparande även ger tillgång till HSBs samlade utbud av hyreslägenheter. Ca 80 % av de hyreslägenheter i landet som förmedlas, går till en bosparande medlem. Beroende på livssituation har alla inte möjlighet att köpa en bostadsrätt. För att attrahera nya kategorier av medlemmar, framför allt ungdomar som skaffar bostad för första gången, är hyresrätt ett naturligt alternativ. En annan uppskattad medlemsförmån är den juridiska rådgivning som erbjuds via HSB juridik.

I en bostadsrättsförening ger medlemsskapet trygghet och bra stöd i det löpande arbetet för styrelsen. Med medlemskapet kommer den viktigaste fördelen, tillgång till en erfaren HSB-ledamot som är ett stöd i styrelsearbetet. Inom HSB Södertälje har vi under 2018 satsat på extra utbildning och framtagande av ett koncept för HSB-ledmötet där vi bl.a. förtydligat förväntningar och kunskapskrav.

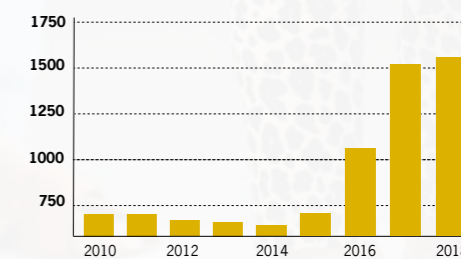
Om du bor i en bostadsrättsförening är det kanske viktigaste; att du är med och påverkar hur ni tillsammans tar hand om och utvecklar er fastighet och boende. Men du kan också vara med och påverka hela HSB-organisationen så att den skapar den nytta du och andra medlemmar vill ha och behöver.

Intresset för HSB Södertäljes medlemskap och bosparande blir alltmer populärt och antalet medlemmar och bosparare ökar år för år vilket gläder oss och är i linje med våra mål.

Antal medlemmar i HSB Södertälje per 31/12 2018



Antal bosparare i HSB Södertälje per 31/12 2018





”Vi jobbar för att erbjuda våra kunder och medlemmar en service i världsklass. Personalen på Kund- och medlemscenter är vår absolut viktigaste resurs.

Det finns en djup kunskap inom teamet och en stor vilja att utvecklas och bredda sin kompetens för att kunna ge våra kunder och medlemmar ännu bättre service.”

PETER LENNARTSSON



KUND- OCH MEDLEMSCENTER

Med utgångspunkt i den översyn och verksamhetsutveckling som genomförts under 2018 bildades HSB Södertäljes nya avdelning Kund- och medlemscenter. Målet med den nya organisationen är bland annat att stärka och lyfta upp arbetet med vår kundservice och medlemskapet. Kund- och medlemscenters uppdrag är att ansvara för HSB Södertäljes kommunikation och service till våra medlemmar, kunder, hyresgäster och medarbetare samt att sköta den administrativa förvaltning som erbjuds bostadsrättsföreningar och andra kunder.

Kund- och medlemscenter ska erbjuda våra kunder och medlemmar rätt service i rätt tid och på det sätt som kunden önskar. Medlemmar och kunder har idag tillgång till många tjänster digitalt, men det personliga bemötandet i receptionen, över telefon, mail eller webb är inte mindre viktigt för det.

För att ge den nya organisationen möjlighet att stärka vårt serviceutbud och bemötande, har vi under årets senare del investerat mycket tid i utbildning i syfte att bredda kompetensen inom teamet och aktivt arbeta med utveckling av kund- och medlemservice.

De områden vi kommer jobba ytterligare med att stärka under kommande år är att förbättra vår information och utveckla våra informationskanaler samt förbättra återkoppling, tillgänglighet och ledtider. Från 1 mars kommer vi ta hem växel och felanmälan som idag hanterats externt, vilket innebär att vi kapar ett led och skapar förutsättningar för en ännu bättre service.

I dag är vi åtta medarbetare som svarar i telefon, på mail och möter upp våra besökare i receptionen.

KUND- OCH MEDLEMSDIALOG

En del i vår kund- och medlemsdialog är att återkommande genomföra nöjd kund- och medlemsundersökningar.

HSB Riksförbund genomför vart tredje år en dialog med HSBs intressenter; medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer och partners samt samhället – lokalt och globalt. Under 2017 genomfördes en dialog med leverantörer och partners och under 2018 genomfördes dialoger med övriga intressentgrupper.

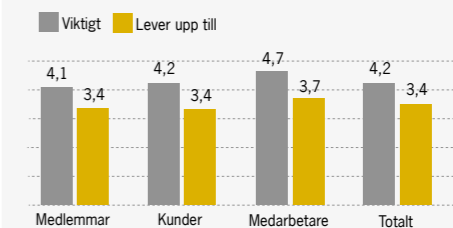
En kort sammanfattning av dialogerna med medlemmar, kunder och medarbetare visade att;

- » Överlag har intressenterna höga förväntningar och en relativt positiv syn på HSB.
- » HSB är det överlägset starkaste varumärket i boendebranschen enligt alla tre intressentgrupper.
- » HSB förknippas med ”Trygghet” bland samtliga intressentgrupper och är även det värdeord som främst kännetecknar HSB i ETHOS (Förklaras på sid 10).
- » Allt för många uppfattar HSB som en ineffektiv organisation. 43 procent upplever HSB som ”effektiv” eller ”mycket effektiv”. Medarbetarna mest kritiska.
- » Insyn och möjlighet att påverka är viktigt för samtliga, men hur väl det uppfylls mer diffust och 30 procent av medlemmarna har svarat ”Vet ej” på frågan hur väl HSB uppfyller det.
- » Stort intresse för miljö och social hållbarhet bland samtliga, men hur väl vi lever upp till detta får medelmåttigt betyg, bostadsbristen hos unga.
- » Utveckling av befintliga förvaltningstjänster är centralt för kunder och medarbetare, även att erbjuda hållbara tjänster. Höga andelar ”vet ej” visar på ett behov av mer kommunikation om hållbara tjänster med såväl medlemmar som kunder.

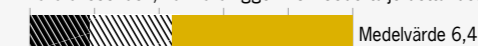
Under 2018 har vi inom HSB Södertälje även genomfört en kundundersökning riktad till styrelsen i våra bostadsrättsföreningar och en kundundersökning till våra egna hyresgäster. Resultatet från undersökningarna är en mycket viktig förutsättning för vårt fortsatta utvecklingsarbete.

Kundnöjdheten, NKI, ett mått kundernas övergripande nöjdhet med HSB Södertälje och byggs upp av frågorna:

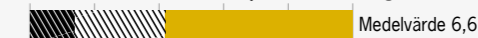
Hur viktig är insyn och möjlighet att påverka din HSB regionförening/din arbetsplats och hur väl anser du att HSB lever upp till detta? Ange på en skala från 1 till 5 (1=inte alls, 5=mycket viktigt/väl)



Föreställ dig en leverantör av motsvarande tjänster som är perfekt i alla avseenden, hur nära ligger HSB Södertälje detta ideal?



Hur motsvarar HSB Södertälje dina förväntningar?



Hur nöjd är du med HSB Södertälje som helhet?



0% 20% 40% 60% 80% 100%

Betyg 1-4 // Betyg 5-6 /// Betyg 7-10 ■

HSB Södertälje uppnår i 2018 års mätning ett NKI-värde på 63 på skalan 0-100. Resultatet ligger på en godkänd nivå och indikerar att majoriteten av kunderna som helhet är nöjda med HSB Södertälje. Men det visar även att det finns möjlighet till förbättring och några identifierade områden är;

- » Brister i återkoppling, tillgänglighet och ledtider
- » Vi behöver jobba mer proaktivt och rådgivande
- » Behov av förbättrad information och informationskanaler
- » Öka kunskapen och kännedomen om våra tekniska tjänster

Dessa områden kommer vi jobba extra intensivt med under 2019 och en åtgärd som kommer ha direkt effekt på återkoppling, tillgänglighet, ledtider och information är skapandet av vår nya avdelning Kund- och medlemscenter.

Vårt fina resultat från hyresgästundersökningen kan du läsa mer om under avsnittet våra hyresfastigheter.

MÅL

För att driva verksamheten i gemensam riktning och skapa förutsättningar för lärande och intern utveckling, och för att sprida goda exempel, har vi gemensamt inom HSB bl.a. beslutat om gemensam vision, ett gemensamt uppdrag, en övergripande strategi, tre huvudstrategier och ett antal nyckeltal kopplade till dessa. Uppföljningen av dessa nyckeltal sker genom HSB Riksförbund och rapporteras samlat i en hållbarhetsrapport.

HSB Södertäljes styrelse har därutöver beslutat om nio mål för föreningen, de är satta med utgångspunkt i ett antal nyckeltal och strategier. Målen är satta över en treårsperiod och uppföljningen blir därav en målprognos för perioden.

MÅL 2018-2020	TREND	MÅL
Vi ska ha byggstartat 100 bostadsrättslägenheter.	→	●
Vi ska ha byggstartat eller förvärvat 50 hyreslägenheter.	→	●
Vi ska ha ökat antalet medlemmar med 300/år, antalet bosparare med 150/år och antalet medlemsföreningar med 2 stycken/år.	↑	●
Vi ska varje år ha en avkastning på eget kapital på 10%.	↓	●
Vi ska minska energiförbrukningen i våra egna fastigheter med 2% årligen.	↑	●
NMI (nöjd medarbetar index) ska vara bättre än föregående mätning.	↓	●
Kundnöjdheten hos våra hyresgäster ska vara bättre än branschgenomsnittet i Sverige vid varje mätning.	→	●
Kundnöjdheten hos våra bostadsrättsföreningar ska vara bättre än branschgenomsnittet i Sverige vid varje mätning.	↓	●
Vi ska öka försäljningen med 15% inom teknisk och ekonomisk förvaltning.	↓	●

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning har idag fyra arbetsgrupper med 20 medarbetare totalt. Gruppernas arbetsuppgifter spänner över ett stort tekniskt område och vårt mål är att det ska representera behovet ute i föreningarna i storlek och typ av tjänst vi erbjuder. Fokus är att ge service åt våra kunder och vara så förutseende som möjligt i det underhållsbehov och de tjänster som våra kunder kan tänkas behöva. Vår förhoppning är att vi arbetar så nära våra kunder att vi på förhand kan se deras nästa önskemål.

Våra olika arbetsgrupper besitter kompetens inom respektive yrkesområde. Det innebär bl.a. att en bostadsrättsförening många gånger har flera kontaktpersoner, en för respektive område. Detta för att hålla en hög standard på tjänsterna vi utför. Även om vi är indelade i grupper arbetar alla nära varandra, men många gånger är man själv ute och utför sin arbetsuppgift. Stöter man på problem löser det sig ofta genom att man tar hjälp av en kollega som varit i en liknande situation tidigare.

Vårt mål är att erbjuda en helhet, där vi ska kunna lösa de flesta frågor med egen personal. Vi utgår alla från samma lokaler och kan enkelt använda varandras erfarenheter och specialistkompetens på ett bra sätt. Det finns alltid en kollega nära, att diskutera frågeställningar med.

”Vår förhoppning är att vi arbetar så nära våra kunder att vi på förhand kan se deras nästa önskemål.”

MALIN PÄRLSTÅL



Vår **FÖRVALTARGRUPP** har med tiden utökats och riktar in sig på att vara styrelsens förlängda arm, att vara de boendes första kontaktperson vid frågor som rör boendet eller skötsel av föreningen i övrigt. Vi jobbar nära styrelserna i varje uppdrag för att kunna leverera de tjänster som just den föreningen önskar. Det kan vara stora skillnader i föreningars behov av stöd och vi gör vad vi kan för att precisera behovet för respektive kund. Respektive förvaltare har utsedda föreningar som sitt ansvarsområde men vid behov finns övriga inom gruppen som kan gå in och ge stöd. Från och med 2019 utgår även våra tjänster för projektledning vid renovering eller ombyggnad från våra förvaltare.



Våra **FASTIGHETSSKÖTARE OCH REPARATÖRER** hjälper våra kunder praktiskt i allehanda tekniska frågor som kan uppstå. Deras arbete är att rondera ute i föreningarna för att kontrollera att huset fungerar som det ska, lampor lyser, portar går igen etc. Respektive medarbetare har tilldelade områden vilket ger bra kontakt med många boende, styrelserna känner sig trygga med att de vet vem som cirkulerar i området. Har boende ett problem i lägenheten hjälper gärna fastighetsskötaren eller en reparatör till med diverse reparationer även hemma hos boende och är mycket uppskattade. Vid större reparationer ska vi alltid kunna erbjuda en offert att luta sig mot när föreningen eller den boende fattar beslutet.



MARK OCH TRÄDGÅRD har sin mest hektiska arbetstid från vår till sen höst, och sedan självklart vid snöfall eller sandning under den kalla delen av året. Hela våren arbetas det hårt med att sopa igenom alla områden på sand och skräp för att göra fint inför sommaren. Precis när det är klart fortsätter gruppen med ogrärensning och därefter gräsklippning. Arbetsutförandet är ofta i grupp som tar ett arbetsområde åt gången för att så snabbt som möjligt bli klara och kunna arbeta vidare i nästa område. I uppdraget ingår även en variation av andra arbetsuppgifter när våra kunder t.ex. önskar hjälp med plantering eller beskärning ute i sina trädgårdar och rabatter.



Vår **DRIFTGRUPP** har fullt fokus på den inre miljön hos våra kunder. Rätt flöde av luft och värme är av största vikt och vi försöker hålla oss så uppdaterade det går i ett område som ständigt utvecklas och nya arbetsmetoder tas fram. Arbetet varierar mellan att rondera och säkerställa driften till att göra större installationer och reparationer i undercentraler och i ventilationer. För att hela tiden ha aktuell status kan även viss drift övervakas digitalt, vilket ger en snabb återkoppling, och åtgärd om det skulle indikera något problem. Vi arbetar nära styrelserna och har kommunikation med dem för att kunna effektivisera deras system för att på så sätt spara energi och i förlängningen pengar åt föreningen.

FÖRENINGEN MED DET GODA SAMARBETET

Direkt när man kommer in på innergården på Brf Pettersberg slås man av lugnet och av hur välskött allt ser ut. Föreningen har tagit hjälp av HSB Södertälje med allt från snöröjning till fastighetsskötsel. Ett samarbete som kräver att båda parter kommer väl överens. Bengt Norling hade aldrig tidigare bott i lägenhet innan han flyttade hit sommaren 2002. Det var helt enkelt dags att säga hejdå till villalivet och slippa de bestyr som tillkommer när man bor i hus. Men att han skulle bli sysslös i sitt nya boende var ingen risk.

– Jag har bott här i 17 år nu och haft uppdrag i föreningen i 15 år, säger Bengt Norling och visar med en skönjbar stolthet runt på innergården, som omgärdas av fem huskroppar. Vi möter två äldre damer som är ute på söndagspromenad.

– Det som är så trevligt är hur man lärt känna alla. Vi har en god sammanhållning i föreningen och umgås gärna. På våren spelar vi boule på vår boulebana.

Bengt Norling har länge varit engagerad i fastighets- och trädgårdsfrågor och har ett förflutet inom fastighetsbolagsbranschen. På Brf. Pettersberg har han bland annat arbetat som vice värd för föreningen. Sedan ett tag tillbaka har föreningen valt att leja ut den så kallade tekniska förvaltningen på HSB Södertälje. I kontraktet ingår allt från snöröjning, hantering av parkeringskö och gräsklippning till reparationer och trädgårdsskötsel.

– Det är viktigt att hitta folk som man litar på. Vi har Kjelle som kommer så fort något gått sönder, som till exempel lampor eller ventilation. Sen är det Arvid och hans killar som sköter trädgården, säger Bengt Norling.

Det råder ingen tvekan om att samarbetet fungerar väl. Bengt Norling menar att många i föreningen fortfarande tar kontakt med honom om det är något som behöver åtgärdas. I de fallen brukar han samla på sig olika frågor innan han kontaktar HSB.

– Kjelle har stenkoll på allt. Skulle vi ringa en annan firma så tar det för det första längre tid. För det andra ska de ha framkörningsavgifter och för det tredje så känner de inte till husen. Med våra kontaktpersoner blir allt fixat snabbt och det blir mycket billigare.

Bengt Norling berättar om ett tillfälle då ett element sprutade vatten. På nolltid var Kjelle på plats och reparerade elementet.

– Det var mitt i vintern, så du kan förstå vilken lättnad det blir när man får hjälp så snabbt.

Brf. Pettersberg är en förening med god ekonomi och där man till och med lyckats att sänka avgiften två år i rad. I framtiden hoppas man kunna installera solceller på taken och laddningsstolpar till bilarna.

– Vi kikar ständigt på olika sätt att både



digitalisera och att göra saker och ting mer miljövänliga. Men när det gäller digitalisering ligger jag personligen hundra år efter. Det kan andra göra bättre, skrattar Bengt Norling.

Vi hälsar på mitt i vintern och det är inte lång tid innan våren står för dörren och det är dags för en efterlängtd period av grönska på innergården. Bengt Norling berättar att rabatterna då blir fulla av blommor i alla kulörer samt välskötta buskar och träd som frodas.

Någon mer flytt är inte på tapeten för Bengt Norling. Har man väl hittat en lägenhet, område och grannar man trivs med finns ingen anledning att röra på sig.

– Jag har ett sommarhus i Småland som kräver en del skötsel. Men där finns det ju ingen boulebana, säger Bengt Norling.

”En gång blev jag stoppad av en granne på stan. Hon ville bara stanna för att säga att det är så fint här på gården. Sådan feedback är alltid rolig att höra.”



Ekonomisk förvaltning

Inom den ekonomiska förvaltningen har vi hand om ekonomin för 85 bostadsrättsföreningar och samfälligheter. Man kan säga att vi är bostadsrättsföreningarnas ekonomiavdelning. Föreningarna är fördelade på fyra ekonomer där var och en har "sina egna" föreningar. D.v.s. varje förening har en viss ekonom som kontaktperson, även om en kollega alltid kan hoppa in vid sjukdom eller semester. Ekonomen sköter all bokföring, ser till att fakturor och räntor betalas i tid, upprättar årsredovisning och mycket annat. Arbetet på avdelningen är cykliskt med vissa återkommande arbetstoppar.

Året börjar i november när arbetet med att ta fram budgeten tar fart. Budgeten är ett viktigt underlag för styrelsens arbete det kommande året och såväl styrelserna som vi ekonomer lägger ned mycket tid på detta. När budgeterna är klara hinner vi pusta ut lite mellan jul och nyår. Därefter börjar årets riktiga arbetstopp med upprättandet av bokslut och årsredovisningar. Detta är kanske det roligaste arbetet på hela året, men med det stora antalet årsredovisningar som ska produceras blir arbetsbelastningen hög under senvintern och våren. Det är många olika steg från bokslutet den 31 december till tryckt årsredovisning i medlemmarnas brevlådor. Boksluten ska granskas, årsredovisningarna ska skrivas under av revisorer och styrelse, korrekturläsa och skickas till tryckeri. För att effektivisera bokslutsarbetet och korta ned ledtiderna lägger vi just nu ned mycket tid på att förbättra bokslutsprogram och mallar. Jag tror detta kommer vara positivt för såväl våra kunder som våra medarbetare!



ANDERS NIVÄNG

”HSB lyssnar på vad vi vill och vad vi efterfrågar. Vi gillar verkligen helhetslösningen när det gäller ekonomiförvaltningen.”

– Vi har en stor variation av boenden hos oss. Allt från medelålders par till barnfamiljer och äldre långdåkningsfantaster, skrattar Ulf Ossiansson.

Både Ulf Ossiansson och Ewa Ahlzén menar att området är det mest attraktiva i hela Södertälje. Här får man en dos av både natur och av stad och det är nära till kollektivtrafik som med enkelhet kan ta dig till centrum eller till Stockholm.

Ewa Ahlzén har bott här i tolv år och har en lång erfarenhet inom ekonomi. Därför föll det sig naturligt att hon skulle bli den som tog det ekonomiska ansvaret i föreningens styrelse. För att göra det så enkelt som möjligt för sig har föreningen dock valt att ta hjälp av HSB Södertälje med den ekonomiska förvaltningen. Ett stöd som hittills varit mycket uppskattat.

– Jag tar hand om lånen, men får hjälp av HSB när det gäller delar som till exempel bokföring och bokslut. I deras portal på nätet finns smarta verktyg där vi bland annat kan gå in och attestera fakturor, säger Ewa Ahlzén.

Föreningen har nyttjat det gynnsamma läget med låga räntor och har därför valt att amortera så mycket som möjligt. Ewa Ahlzén menar att insatserna i lägenheterna skulle ha varit högre från början och att lånenivåerna på grund av de låga kontantinsatserna kommit att bli tämligen höga.

Däremot har man inte behövt höja hyran på länge och har kunnat spara energi tack vare flera miljöåtgärder.

– Den ekonomiska förvaltningen är en utmaning för många styrelser. Vi ser till att ta hjälp med det mesta och har även vår egen kontaktperson på HSB Södertälje, vilket känns tryggt, säger Ulf Ossiansson.

Ewa Ahlzén menar att det var en inkörsperiod för att sätta sig in i det nya digitala systemet på HSB Södertälje som implementerades under förra året, men att de digitala bitarna idag flyter på bra.



MED EKONOMIN SOM HJÄRTEFRÅGA

– HSB lyssnar på vad vi vill och vad vi efterfrågar. Vi gillar verkligen helhetslösningen när det gäller ekonomiförvaltningen. Det kan få stora konsekvenser om man missar något legalt eller ekonomiskt, men eftersom det finns en supportfunktion och bra verktyg för att sköta ekonomin så underlättar det vårt arbete mycket.

Även Ulf Ossiansson har stora förkunskaper i ekonomi och är de båda tacksamma över att mer och mer kan digitaliseras.

– Förr skickade mäklare överlåtelseavtal

per post, men nu får vi dem via mail. Sen kan vi också få analyser för att se trender via datorn från HSB, och attestera fakturorna digitalt. Det är jättebra, säger Ulf Ossiansson.

– En förvaltningsberättelse behöver ju inte heller vara så lång. Vi får hjälp med underlag och nyckeltal av HSB, tillägger Ewa Ahlzén.

Årsmötena på Brf Viksång Strand är ofta välbesökta och det är heller inte svårt att få folk att engagera sig i styrelsearbetet eller att ta ansvar för andra frågor. Detta märks

inte minst i trädgårdsgruppen, som aktivt ser till att ta hand om föreningens gemensamma ytor för att göra dessa så trivsamma som möjligt.

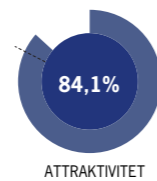
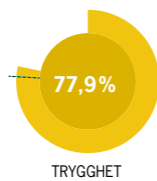
– Det är ett bra engagemang i föreningen. Visst att någon ibland kan säga ”måste vi amortera så mycket”. Men de flesta förstår. Framöver tror jag att vi kommer ta ut ännu fler analyser om hur man förbättrar det ekonomiska läget. Vi tar emot all hjälp och allt stöd vi kan få. Det lönar sig, avslutar Ewa Ahlzén.

EGNA FASTIGHETER

HSB Södertälje ska vara en lyhörd hyresvärd som har en nära dialog med hyresgästerna samtidigt som vi ska arbeta långsiktigt med förvaltningen och utvecklingen av våra fastigheter och vår fastighetsportfölj. Ett av våra mål är att genom förvärv eller nybyggnation öka vårt fastighetsinnehav. Det är viktigt för oss att på olika sätt bidra till entré på bostadsmarknad, vägen genom våra hyresrätter kan vara ett sätt. Efterfrågan på våra hyresrätter är stor vilket innebär att merparten av våra lägenheter förmedlas till en HSB-bosparare. Vårt dubbla poängsystem gör att du får behålla din bosparpoäng om du t.ex. hyr för att framgent köpa en nyproducerad bostadsrätt genom oss.

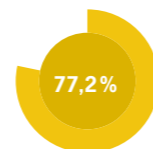
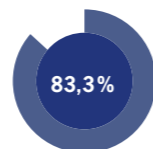
Många av våra hyresgäster stannar länge hos oss och det är naturligtvis viktigt för oss att veta hur vi uppfattas som hyresvärd och vad vi kan göra för att förbättra boendet. Vart annat år genomför vi därför

en hyresgästundersökning och hösten 2018 var det dags igen. För att tacka våra hyresgäster som svarar på enkäten valde vi i år att skänka 30 kr per besvarad enkät till förmån för Friends, en icke-vinstdrivande organisation som jobbar för att stoppa mobbing och diskriminering. Återigen visade våra hyresgäster på stort engagemang med god svarsfrekvens på 56 %. Resultaten används i vårt dagliga och långsiktiga arbete med våra fastigheter och i årets undersökning kan vi bl.a. se att våra satsningar på trygghetsåtgärder och gemensamma utrymmen uppskattats.



Den streckade linjen visar resultatet 2016.

I samband med undersökningen genomförs även en extern benchmark där vi jämför oss med fastighetsbolag i regionen söder om Stockholm till Strängnäs och ner till Nyköping. Resultatet är mycket starkt och sett till såväl serviceindex som produktindex.



Nedbrutet per fråga och fastighet finns naturligtvis fortfarande områden att förbättra och jobba vidare med. Några som kommer uppmärksammas särskilt under 2019 är utökade möjligheter till källsortering och städning i tvättstugorna.

INVESTERINGAR – FÖR ÖKAD BOENDEKVALITET OCH FÖRBÄTTRAD HÅLLBARHET

Långsiktigheten i HSB Södertäljes fastighetsinnehav leder till att vi arbetar med upprustning och utveckling av våra fastigheter enligt en långsiktig underhållsplan. Då vi ska erbjuda en prisvärd hyresrätt med möjlighet att påverka kan även våra boende, utöver det löpande underhållet, välja en högre standard av renovering som tillval.

Tillika tidigare år har vi i år genomfört ett antal investeringar i våra fastigheter. Vi har bland annat bytt ut ca 200 radiatorer i fastigheterna på Lundbygatan. Bytet kommer utöver att leda till ökad komfort också leda till ett förbättrat inomhusklimat och verka för sänkt energiförbrukning, något som är helt i linje med våra hållbarhetsmål. Fjärrvärmeförbrukningen (MWh/m² normalårskorrigerad) har minskat med 9 % och då har vi ännu inte fått helårseffekt på investeringen.

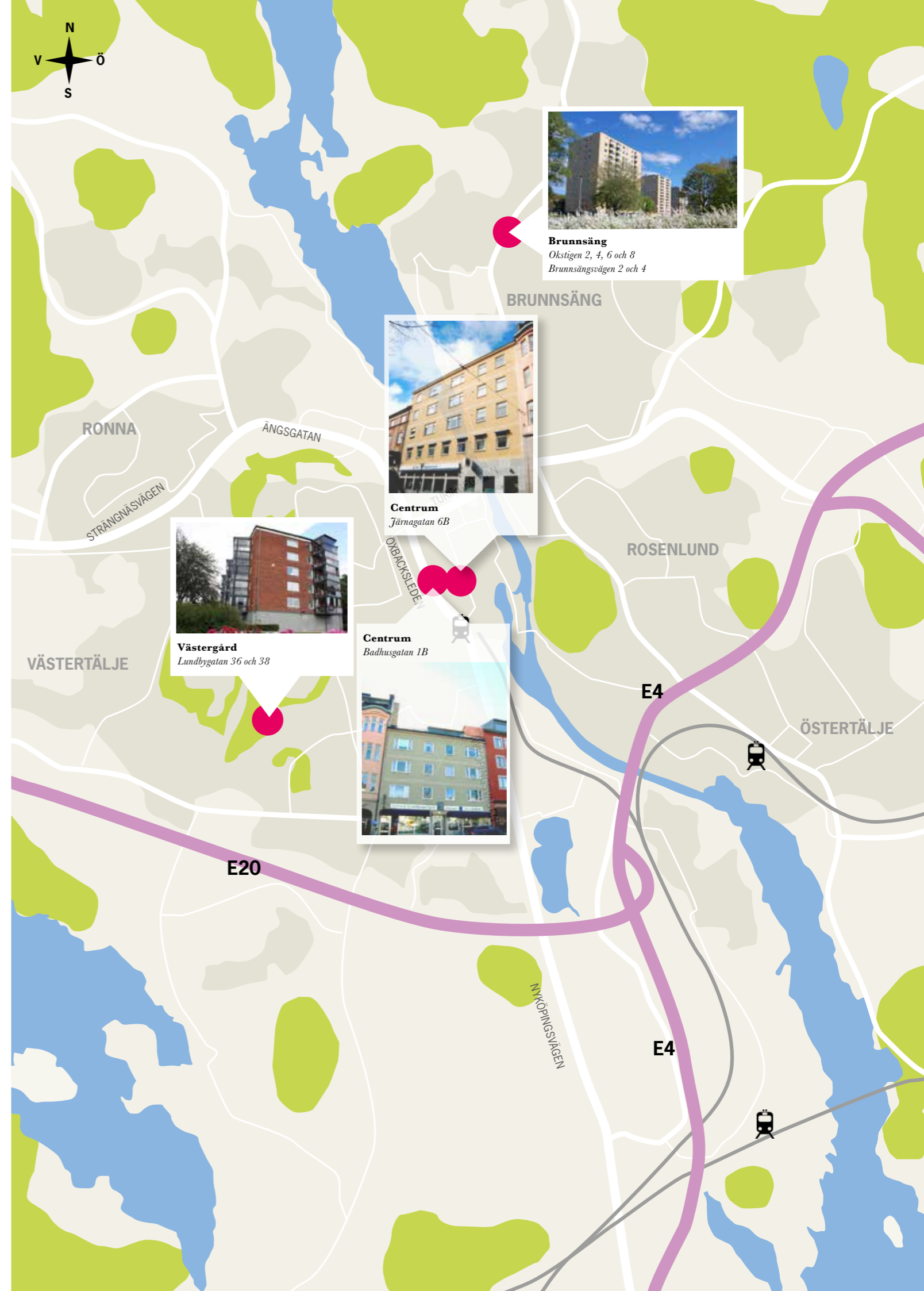
Ytterligare ett projekt som genomförts för att minska energiförbrukningen är investering i ny reglerutrustning och givare till Okstigen 2 och Okstigen 6. Då projektet färdigställdes under hösten 2018 kommer vi först att kunna utläsa

effekterna av det kommande år, men det är helt klart att det kommer att leda till positiva ekonomiska och miljömässiga vinster.

Med den torra och vattenbrist som förkommit senare år valde vi att bidra genom att installera vattenbesparande filter på våra duschkrofoner. Effekten får även här utvärderas kommande år.

I Sverige finns cirka 65 000 skyddsrum med plats för ungefär sju miljoner människor. Skyddsrummen finns spridda i olika typer av byggnader, såsom bostadshus och industrifastigheter. I framtiden får fastighetsägarna använda skyddsrummen som helt vanliga lokaler. Vi ligger i framkant vad det gäller besiktning av våra skyddsrum med anledning av kommande inspektioner från MSB. Vi har också inlett arbetet för att uppdatera våra skyddsrum efter de krav som finns.

Under året har vi genomfört relineing i bottenplattan på tre av våra sex hus i Brunnsäng och arbetet fortsätter under 2019.



När flyttlasset gick till Brunnsvägen för mer än 20 år sedan drabbades Nadja Racho plötsligt av panik och undrade om hon gjort rätt. Att hon sedan skulle förälska sig både i lägenheten, läget och grannarna hade hon knappt vågat tro. Idag längtar hon hem varje gång hon åker bort.

HEMMAKÄR PÅ BRUNNSÄNGS- VÄGEN

– Så fort jag ser skylten ”Södertälje” när vi har varit bortresta, så blir jag glad. Jag älskar att vara hemma. Det är rena lugnet, säger Nadja Racho.

Redan i dörröppningen till hennes lägenhet känner man sig välkommen. Hennes öga för detaljer och inredning märks i trerumslägenheten som hon och hennes son bor i.

– Jag älskar blått. Nästan alla möbler går i blåa nyanser. Och vasen, säger Nadja Racho och sätter sig till rätta i den turkosblå soffan i vardagsrummet. Hon pekar mot fönstren och berättar att vi befinner oss i söderläge.

– Först bodde jag i en lägenhet en trappa ned. Men jag och min son behövde bo större och för mig var det viktigt att få in mer sol. Då flyttade vi upp hit.

Nadja Racho är född i Syrien och flyttade till Sverige som barn. Hon har bott både i Ronna, Saltskog och Hovsjö men kände att hon inte funnit riktigt hem förrän flytten gick till Brunnsväg. I lägenheten där hon bor idag kunde hon inte må bättre. Nadja Racho beskriver området som lugnt, gemytligt och med en bra stämning grannar sinsemellan samt närhet till bra skolor.

– Jag ville hitta ett bra område för min son. Barnen ska gå först. Det har varit en trygg uppväxt här för hans del.

På somrarna brukar många av grannarna vistas ute på de enorma gräsmattorna bredvid bostadshuset. Där finns både lek- och grillplatser. Nadja Racho är en vän av ordning, som inte är sen att plocka upp om någon lämnar saker efter sig på de gemensamma ytorna.

– Om någon lämnar en engångsgrill efter sig blir jag förbannad. Jag vill att det ska vara ordning och reda, säger Nadja Racho och skrattar.

För att understryka sin förkärlek till både ordning och renlighet berättar hon att det faktiskt hänt att en granne ringt för att fråga när Nadja Racho har tvättid – av rädsla för att inte städa upp nog efter sig om hon kommer efter.

– Det är sant! Ingen vill tvätta före mig. De vet att jag är pedant och säger till om det inte är rent, säger hon och ler stort.

Nadja Racho pratar dock varmt om sina grannar och säger att hon gillar att bjuda på mat när tillfälle ges. Mannen som är närmsta granne är som en bror för henne och han älskar hennes syriska vinbladsdolmar som hon mer än gärna lagar åt honom. Nadja



”Jag har en granne som är 86 år och vi brukar ofta hitta på knytkalas tillsammans.”

Racho menar att livet är för kort för att inte äta gott. I skafferiet gömmer sig en stor uppsättning av kakor bakade med omsorg och med kryddor från Mellanöstern.

– Jag har en granne som är 86 år och vi brukar ofta hitta på knytkalas tillsammans. Det jag gillar är att det är en så bra blandning på dem som bor här. Både svenskar och folk från olika länder. Det blir många

smaker.

Att Nadja Racho varmt rekommenderar alla att flytta till Brunnsvägen är föga överraskande. Förutom lägenheten och området känner hon ett stort förtroende för HSB Södertälje. Hon planerar att bo kvar i sin trerummare så länge sonen bor kvar. I framtiden kan Nadja Racho dock tänka sig att flytta, men självklart inte för

långt bort.

– Då flyttar jag till andra sidan vägen, inte längre än så. Det här är ju hemma för mig och jag älskar att bo här, säger Nadja Racho.

LYCKADE MILJÖSATSNINGAR I STORT SOM SMÅTT

De har reducerat vattenförbrukningen, bytt ut trappbelysningen och har tidsstyrda eluttag på parkeringen. För att nämna några miljöåtgärder. Dessutom finns nu solceller installerade på hustaken – och enligt sophämtarna har de Södertäljes finaste soprum. Välkommen till Brf. Manegen.

Det är mycket möjligt att det är en av de miljövänligaste bostadsrättsföreningarna i hela Sverige. I Brf. Manegen har man tänkt på allt när det gäller att spara på energi och att göra miljön en tjänst. Inget är lämnat åt slumpen. Ända tog det ett antal ”misslyckanden” innan man kom igång med de olika energisparprojekten.

–För några år sedan tittade vi bland annat på att installera bergvärme, men det visade sig att det inte skulle bli lönsamt, säger Hans Bäcklund, som är ordförande i Brf. Manegen. Framför sig på bordet har han en bunt dokument och på datorn visas kalkyler från HSB Södertälje.

Håkan Rehn är vice ordförande och fyller i att det här är en förening med god ekonomi, där alla i bostadsrättsföreningens styrelse har sin roll och kan få utlopp för just sin kompetens eller kunskap.

– Vi försöker alltid fånga varandras idéer och förslag på förbättringar. Det är högt i tak och när det gäller miljön har vi tänkt på många detaljer, säger Håkan Rehn och tar fram ett papper som listar alla åtgärder man gjort.

Hans Bäcklund och Håkan Rehn menar att begreppet ”många bäckar små” passar alldeles utmärkt för att beskriva det arbete föreningen gjort för att spara energi. De menar att återvinning av matfett, monterade reduceringar i vattenkranar, ny torktumlare eller en sådan sak som att bygga ut cykelrummet för att uppmuntra till cykling – allt medverkar till att föreningen kan vara miljövänlig och spara pengar.

– Egentligen har vi jobbat hela livet med sådana här frågor. Sen får man sin belöning när HSB:s portal ger oss kalkyler som visar hur mycket vi kunnat reducera våra energikostnader tack vare olika åtgärder. Då får egot sitt, skrattar Hans Bäcklund.

En av de stora investeringarna som gjorts är de 180 solcellerna som monterades på hustaken under sommaren 2018. Under årets soligare månader beräknas dessa ge nästan 45 000 KW. Blir det ett överskott säljs det vidare.

– Ska jag vara helt ärlig är vi snåla. Vi vill precis som alla andra spara så mycket det går och kan vi dessutom göra miljön en tjänst är det ett mycket stort plus, säger Hans Bäcklund.

Engagemanget genomsyrar hela föreningen och när någon ny flyttar in besöker någon i styrelsen den eller de nyinflyttade för att förklara tänket kring energisparprojekten.

”Ska jag vara helt ärlig är vi snåla. Vi vill precis som alla andra spara så mycket det går och kan vi dessutom göra miljön en tjänst är det ett mycket stort plus.”

– Man vill inte vara för påflugan. Vi låter nyinflyttade vara ifred ett par veckor, sedan brukar vi knacka på bara för att berätta lite om de krav vi ställer. Det är många enkla saker, som att kasta fimpar eller att slänga soporna rätt, säger Håkan Rehn.

Brf. Manegen ligger på Fågelviksgränd och består av två huskroppar som rymmer totalt 45 lägenheter i varierande storlekar. Varje lägenhet har sin egen elräknare och vattenlås i duschen, som ska spara på varmvattnet. Föreningens brinnande intresse och engagemang för de olika miljö- och energisparprojekten har spridit sig och idag är många nyfikna och vill veta mer om styrelsens arbete.

– Det stämmer, alla vill vara med och bidra och det är roligt



när grannar ställer frågor eller vill lära sig mer. Vi har flera gemensamma städdagar under året och på hösten avslutas städningen med en höstfest, säger Hans Bäcklund.

Både Håkan Rehn och Hans Bäcklund hoppas kunna fortsätta i samma anda. Har man väl fått upp farten och dessutom får se sin belöning i form av positiva siffror och goda resultat – då är det svårt att sluta vara miljövänlig.

– Sammantaget har miljöåtgärder en god ekonomisk vinning, särskilt på sikt. Vi ser redan nu att installationen av solcellerna har gett resultat. Jag ska inte avslöja för mycket, men självklart har vi ännu fler alternativ vi tittar på. Det står aldrig still, säger Hans Bäcklund.

En nyproduktion i HSBs regi är en trygg satsning för samtliga intressenter och de bostadsrättsföreningar som är vår slutkund.

NYPRODUKTION

Den stora efterfrågan och prispress som varit gällande på bostadsmarknaden de senaste åren har, som säkert inte undgått någon, avmattats. Bostadspriserna har det senaste året rapporterats falla eller stå still, i stort sett i hela landet.

I december var bostadspriserna på tolv månadersbasis positiva för första gången sedan hösten 2017 och experterna tror framöver på en mer balanserad bostadsmarknad där köpare och säljare får mötas på mitten. Resultatet av amorteringskravet har slagit mot vissa delar av marknaden och det är svårt, såväl för unga att komma in på bostadsmarknaden, som att få rotation på vilamarknaden. För att ha en fungerande bostadsmarknad måste det finnas en rörlighet. Till detta ska adderas att det i nuläget finns oklarhet kring framtida bostadspolitiska lösningar vilket kan skapa en osäkerhet och oro på bostadsmarknaden. Med det sagt är det inte helt fel att HSB Södertälje för närvarande inte har något projekt i produktion eller försäljning.

Under året har vi tagit fram en mark- och nybyggnadsstrategi vars syfte är att skapa en gemensam målbild av vilken mark som HSB Södertälje arbetar för att förvärva samt tillvägagångssätt och prioriteringar vid nyproduktion. Strategin fastställs av HSB Södertälje men har tagits fram,

utvärderas och revideras löpande i samarbete med HSB Projektpartner. Projektpartner har kunskap om byggprocessen och HSB Södertälje om marknaden och förvaltningsstrategin. Utgångspunkt för strategin återfinns i berörda kommuners översiktsplaner och utbyggnadsstrategier.

Under 2018 färdigställdes ett projekt i Rönninge, HSB brf Sjöglimten. Vårt där efter planerad projekt Saturnus i centrala Södertälje var tyvärr tvunget att avbrytas till följd av begräsningar i detaljplanen och på grund av den elnätstation som finns på tomten. Vår plan är fortsättningsvis att bygga på tomten men det ligger en bit in i framtiden.

Därutöver pågår arbete med vår detaljplan för byggnation vid Folkets park i Nykvarn och i december ställdes planen ut på samråd. Under våren 2019 räknar vi även med att gå ut på samråd rörande detaljplanen för byggnation på vår mark i Hoxelorp/Hjälmsättra i Södertälje.

Så här bygger vi

När vi bygger nytt gör vi det tillsammans med HSB Projektpartner, ett av HSB Riksförbund helägt dotterbolag. Vi bygger nya bostäder med bra lägen, genomtänkt arkitektur, moderna planlösningar och tilltalande ute- och inomhusmiljö. Vi bygger dessutom i sunda material som ser till hälsan och vår miljöns bästa. Vi har tydliga mål och strategier för hållbarhetsarbetet och miljöcertifierar våra bostäder



enligt Miljöbyggnad. I vårt byggande ser vi också till helheten i boendet, och har en långsiktig satsning för gemensamma lokaler, tillgängliga gårdar, utsmyckning och konst.

Planering och byggnation sker genom en väl inarbetad styrprocess i olika entreprenadformer med partners som är hållbarhets-säkrade enligt vår hållbarhetsstrategi.

HSB arbetar med en ekonomisk långsiktighet som bygger på sunda beräkningar och bostadsrättsföreningarnas förutsättningar i ett kort och långt tidsperspektiv. En nyproduktion i HSBs regi är en trygg satsning för samtliga intressenter och de bostadsrättsföreningar som är vår slutkund.



Med utgångspunkt i de globala hållbarhetsmålen och svenska miljökvalitetsmålen har HSB har en tydlig strategi för hållbar tillväxt. Vi arbetar inom fyra fokusområden, för ökad resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat, utveckling av hållbara tjänster och produkter samt för att vara en viktig samhällsaktör. Med avstamp i dessa områden har HSB Projektpartner, vår samarbetspart, tagit fram åtta mål för produktion.



FINANSVERKSAMHETEN

En central del i HSB Södertäljes ekonomiska förvaltningstjänst är bl.a. att betala fakturor, arvoden, amorteringar åt de förvaltade bostadsrättsföreningarna (kunderna). För att HSB Södertälje ska kunna utföra dessa betalningar har kunderna satt in sina likvida medel på HSB Södertäljes bankkonto. I och med att detta förtroende har givits HSB Södertälje, omfattas HSB Södertälje av lag (2004:299) om inlåningsverksamhet ("Inlåningslagen"), vilket är registrerat hos Finansinspektionen. För utförandet av betalningarna hade HSB Södertälje fram till november 2018 tillstånd hos Finansinspektionen enligt lagen (2010:751) om betaltjänster ("Betaltjänstlagen"). Då begärde HSB Södertälje återkallelse av tillståndet eftersom föreningen hade anslutit sig som ombud till HSB Finansstöd.

Eftersom HSB Södertälje bedriver inlåningsverksamhet och är ombud åt HSB Finansstöd för betaltjänsten omfattas HSB Södertälje av regelverk för att säkra inlånade medel mot förlust eller annan skada samt för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism. Föreningen har ett antal policys och

instruktioner som följs noga för att säkra god efterlevnad.

HSB Södertälje strävar efter en långtgående begränsning av finansiellt risktagande. Föreningens finanspolicy beskriver hur inlånade medel får användas. Ett överordnat krav är att 80 % av inlåningen ska kunna återbetalas inom fem bankdagar. Detta innebär att endast mycket likvida placeringar är tillåtna. Med andra ord används inte inlånade medel i den egna verksamheten, t.ex. till förvärv av fastigheter. Per den 31 december bestod föreningens placeringar av likvida företagsobligationer samt tillgodohavanden på bankkonton.

Det egna fastighetsbeståndet är delvis finansierat med banklån. Med rådande marknadsvärden är belåningsgraden ca 30 %. Lånen har dels fast, dels rörlig ränta. Genom att använda swap-avtal uppnås en högre andel med bunden ränta. Beaktat effekten av swap-avtalen var den genomsnittliga räntebindningen 2,1 år och 84 % av skulden hade bunden ränta per den 31 december 2018.

EKONOMISKA RAPPORTER



2018

Föreningsstyrningsrapport

HSB Södertälje tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning (Koden). Koden är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. Syftet med Koden är att all verksamhet inom HSB ska styras så effektivt som möjligt och att varje medlem ska ha insyn i och kunna påverka verksamheten. Koden kompletterar gällande lagstiftning och andra regler genom att vara en norm för god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå.

Koden ska tillämpas enligt principen följ eller förklara. Det innebär att reglerna inte är tvingande. Varje avvikelse ska dock redovisas och motiveras.

Koden innebär att årsredovisningen kompletteras med denna föreningsstyrningsrapport som översiktligt beskriver hur föreningen tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsåret. Utöver Koden följer HSB Södertälje HSB Kompassen samt HSB Varumärkesriktlinjer.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av föreningens revisor Erik Davidsson, BoRevision AB.

Föreningsstämman

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenhet utövas av fullmäktige. Vid föreningsstämman som avhölls den 15 maj 2018 i Södertälje deltog 41 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Valberedningen

Valberedningen väljs på föreningsstämman och har till uppgift att bereda och lämna förslag på styrelseledamöter och revisorer samt lämna förslag på ersättning till dessa. Valberedningen har bedrivit sitt arbete löpande under året i enlighet med den av stämman fastslagna instruktionen för valberedning. Under verksamhetsåret hade valberedningen 17 protokollförda möten. Valberedningen har också haft kontinuerlig kontakt med styrelsens ledamöter och närvarat vid två styrelsemöten. Vid stämman valdes Herta Wassgren (sammanställande), Christer Arvidsson och Leif Ringström till ledamöter i valberedningen.

Styrelsen

Styrelsen väljs på föreningsstämman. Styrelsen bestod fram till föreningsstämman av elva ledamöter samt två arbetstagarrepresentanter. Vid stämman meddelades att Linn Kvarnström, Maria Källgren och Dan Matsson ej längre stod till förfogande. Vid stämman valdes Igor Videla och Jonna Tornemark till nya styrelseledamöter.

Styrelsens övergripande uppgift är att för medlemmarnas räkning långsiktigt förvalta föreningens angelägenheter och genom ett aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna. Styrelsen har arbetat enligt en fastställd arbetsordning som beskriver styrelsens och ordförandes uppgifter. Styrelsens primära uppgift är att ta sig an de uppgifter som anges i lagen om ekonomiska föreningar vilket innefattar dels en styrfunktion och dels en kontrollfunktion, men dessutom att ägna sig åt de strategiska frågor som har samband med föreningens långsiktiga utveckling

och lönsamhet samt värdeutveckling. Där i innefattas bland annat att säkerställa:

- Föreningens strategi för verksamheten, vision, inriktningsmål och handlingsplan inklusive budget.
- Att föreningen har en handlingsplan för att utnyttja tillgängliga möjligheter till till- och nybyggnation med god lönsamhet.
- Att föreningen fastighetsbestånd underhålls och utvecklas så att det behåller och så långt möjligt ökar i värde.
- Att styrelsens arbetsordning med tillhörande VD-instruktion
- Säkerställa att ansvarsförsäkring tecknas för styrelsen.
- Årsredovisning till föreningsstämman
- Policies och årlig uppföljning av tidigare beslutade policies

Styrelsens utser och entledigar vd samt utövar tillsyn över verksamheten och vds förvaltning. Styrelsen beslutar om ersättning och övriga anställningsförmåner för vd.

Styrelsen har under året haft åtta sammanträden, varav ett konstituerande möte samt en tvådagarskonferens. Där till har styrelsens ordförande regelbundet sammanträtt med vd och ekonomichef för avrapportering av den operativa verksamheten och föreningens ekonomi samt beredning av kommande styrelsemöten. Styrelsens ordförande har deltagit i ett möte med revisorerna för genomgång av bokslutsrevisionen.

Följande frågor av vikt har behandlats under året

Styrelsemöte 1–6 februari

- Förslag till provmedlemskap
- Åtgärdsplan mot sexuella trakasserier

Styrelsemöte 2–3 mars

- Indikativt bud- köp av hyresfastighet
- Inriktningsbeslut gällande uthyrning av lägenheter till anställda
- Steg 2 i utbildning av HSB-ledamot

Styrelsemöte 3–9 april

- Årsplan för funktionen för regelefterlevnad
- Bokslut 2017

Styrelsemöte 4–2 maj

- Grundtal
- Avgift
- Arvode till valberedningen
- Arbetsgrupp för HSB-ledamotskoncept

Konstituerande styrelsemöte 5–15 maj

- Val av vice ordförande och sekreterare
- Firmatecknare
- Attestordning
- Studieråd
- HSB ledamotsfördelning
- Arvode HSB-ledamot

Styrelsemöte Per capsulam 25 maj

- Ny personuppgiftspolicy–GDPR

Styrelsemöte 6–28 augusti

- Tertialbokslut
- Uppföljning verksamhetsmål
- Ansökan medlemskap
- Ny organisation för HSB Södertälje

Verksamhets- och affärsplanedagar 25–26 oktober

Styrelsemöte 7–30 oktober

- Compliance, utbildning
- Tertialbokslut
- Koncept HSB-ledamot
- Fastställande av policies och riktlinjer
 - HSBs ansvar Gemensamma riktlinjer för hyresrätter*
 - HSB ansvar Gemensamma riktlinjer för bosparr regler*
 - HSBs ansvar Uppförandekod för samarbetspartners*
 - HSBs ansvar Uppförandekod för medarbetare*
- Styrelsens arbetsordning*
- Vd-instruktion*
- Attestinstruktion och delegeringsordning*
- Personuppgiftspolicy*
- Arbetsmiljöpolicy*
- Rehabiliteringspolicy*
- Etik- och jämställdhetspolicy*
- Startbeslut om investering

Styrelsemöte 8–5 december

- Resultat av kundenkäter
- Verksamhets- och affärsplan
- Budget 2019
- Fastställande av policies och riktlinjer
 - Policy för inlämningsverksamheten*
 - Riktlinjer för penningtvätt och finansiering av terrorism*

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelseutvärdering gjordes under 2018 och baserades på en enkät som samtliga styrelseledamöter deltog i. Frågorna berörde områden för mål, styrning, uppföljning, styrelsens sammansättning och kompetens och arbetsklimat. Resultatet av undersökningen diskuteras i styrelsen och redovisas för valberedningen.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att HSB Södertälje har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret för att det finns ett system för intern kontroll har delegerats till vd.

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt vd-instruktion syftar till att säkerställa en tydlig roll och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker.

Riskbedömning

I samband med det årliga arbetet med verksamhets- och affärsplan genomförs omvärldsbevakning och identifiering av såväl



risker som möjligheter för verksamheten.

Aktiviter för att motverka och minimera riskerna arbetas in i verksamhetsplanen.

I samband med den tertialvisa ekonomi uppföljning rapporteras även prognos för måluppfyllelse i förhållande till verksamhetsplanen.

Studierådet

Studierådet utses av styrelsen och är rådgivande i arbetet med medlemsutbildningar. Studierådet består av Dan Björklund, Inger Hellström och Gun Bodbacka Nyman. Under årets senare hälft har även Cecilia Högberg deltagit i studierådets arbete.

Information och kommunikation

Internkommunikation inom HSB Södertälje sker företrädesvis genom e-post, arbetsplatsträffar, avdelningsmöten och personalmöten. Personalmöten genomförs ca 10 gånger per år – inför kommande styrelsemöte. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material, kund- och medlemsmöten.

Vd

Föreningens vd Cecilia Högberg har svarat för den löpande förvaltningen av föreningen och har lett verksamheten i enlighet med de instruktioner som fastställts av styrelsen.

Revisorerna

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer. De revisorer som har uppdraget är Erik Davidsson från BoRevision och Magnus Karlström från Ernst & Young. Ordinarie sammanträden med revisorer, styrelseordförande, vd och ekonomichef har skett två gånger under verksamhetsåret. Revisorerna har lämnat rapporter från den löpande granskningen samt från bokslutsrevisionen. Dessa rapporter har redovisats och behandlats av styrelsen.

Ledningsgruppen

Ledningsgruppen består av vd Cecilia Högberg, ekonomichef Anders Niväng, förvaltningschef Malin Pärlistål samt Peter Lennartsson, chef Kund- och medlemscenter. Under första halvåret ingick fastighetschef Sofia Thunberg i ledningsgruppen.

Ledningsgruppen har haft 17 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomisk och finansiell rapportering

Styrelsen fastställer en budget inför varje verksamhetsår. Budgeten för 2018 har följts upp löpande under verksamhetsåret och särskilt i samband med tertialboksluten. Ledningsgruppen har löpande tagit fram resultatprognoser som presenterats för styrelsen.

Styrelsen reglerar föreningens finansverksamhet genom att

årligen fastställa finanspolicyn. Placeringar och upplåning har skett i enlighet med policyn och föreningens inlåning från förvaldade bostadsrättsföreningar kan i enlighet med Kodens återbetalas inom fem bankdagar.

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Ledande befattningshavare har fast månadslön. Utöver lön och pensionsavsättning tillkommer värde av bilförmån. Ledande befattningshavare har en pensionsålder av 65 år.

STYRELSENS NÄRVARO PÅ STYRELSESAMMANTRÄDEN 2018

Ledamöter	Antal	Möjliga	Info
Erik Andersson	8+ konf.	8	
Bengt Zetterberg	8+ konf.	8	
Dan Björklund	8+ konf.	8	
David Strömberg	6+ konf.	8	
Håkan Svahn	4	8	
Inger Hellström	8+ konf.	8	
Karl Hulth	7+ konf.	8	
Reine Bergström	7	8	
Igor Videla	2+ konf.	4	Tillträdde 15/5
Jonna Tornemark	4+ konf.	4	Tillträdde 15/5
Marie-Louise Thorwaldson (arbetstagarrepresentant)	7+ konf.	8	
Therese Bäckström (arbetstagarrepresentant, suppleant)	6	8	
Linn Kvarnström	1	4	Avgick 15/5
Maria Källgren	0	4	Avgick 15/5
Dan Matsson	2	4	Avgick 15/5

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södertälje ekonomisk förening, organisationsnummer 715600-1757, med säte i Södertälje får härmed avge årsredovisning för år 2018.

Verksamhetens inriktning

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom den verksamhet som bedrivs. HSB Södertälje tillhandahåller sina medlemmar tjänster, produkter och service med anknytning till boendet. Detta görs genom att föreningen med lokal närvaro och förankringring bedriver teknisk, ekonomisk och administrativ fastighetsförvaltning, finansförvaltning, projektledning samt nyproduktion av bostäder. Inom medlemsverksamheten erbjuds utbildningar och seminarium och styrelsestöd. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSB. Nyproduktion genomförs tillsammans med HSB Projektparter ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbund. Digitaliseringen leds och genomförs genom HSB Affärsstöd det andra av helägda dotterbolag till HSB Riksförbund. HSB Södertälje har även anslutit sig till HSB Finansstöd ett betaltjänstbolag och det tredje av helägda dotterbolag till HSB Riksförbund. Föreningen är verksam inom kommunerna Södertälje, Salem och Nykvarn.

Ägarförhållanden

HSB Södertälje är en ekonomisk förening som ägs av 53 bostadsrättsföreningar och ca 8 600 enskilda medlemmar. Antalet medlemmar ökande med 1,5 % och antalet bosparare ökade med 10 % under året. Verksamheten styrs via föreningsstämma, styrelse och vd.

Dotterbolag och intressebolag

HSB Södertälje har ett helägt dotterbolag, Hjälsättra mark AB samt äger 50 % av aktierna i Skogstrakten Holding AB och 50 % av aktierna i HSB Hyresfastigheter i Salem AB. HSB Södertälje har tillsammans med HSB Produktion AB handelsbolaget HSB Produktion i Södertälje HB.

Föreningsstämman

Vid föreningsstämman som avhölls den 15 maj 2018 i Södertälje deltog 41 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft åtta sammanträden, varav ett konstituerande möte samt en tvådagarskonferens. Styrelsen bestod fram till föreningsstämman av elva ledamöter samt två

arbetstagarrepresentanter. Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning:

Erik Andersson	Inger Hellström
Ordförande	Karl Hulth
Bengt Zetterberg	Reine Bergström
Vice ordförande	Igor Videla
Dan Björklund	Jonna Tornemark
David Strömberg	Håkan Svahn

Marie-Louise Thorwaldson (arbetstagarrepresentant)
Therese Bäckström (arbetstagarrepresentant, suppleant)

Revisorerna

Erik Davidsson från BoRevision och Magnus Karlström från Ernst & Young har utsetts till föreningens revisorer.

Styrelsens arbete

Styrelsen säkerställer och fastställer föreningens strategi för verksamheten, vision, inriktningsmål och handlingsplan med ett flersperspektiv. I praktiken gör detta vid årliga planeringsdagar där utgångspunkten är en nuläges- och omvärldsanalys. Resultatet sammanfattas i verksamhets- och affärsplanen som uppdateras årligen. I samband med detta görs även en avstämning mot de HSB-gemensamma styrdokument, HSBs Kompass, HSBs Kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer.

Kallelse med dagordning och beslutsunderlag skickas digitalt till styrelseledamöterna senast sex dagar före sammanträdet och med en mellanliggande helg. En del av underlaget är en skriftlig VD-rapport där läget, händelser och aktiviteter i verksamheten sammanfattas.

Styrelsens sammanträden används för information, diskussion och beslut. Ledningsgruppen och eventuellt annan föredragande part deltar på mötena. Valberedningen har deltagit vid två möten under året.

Styrelsens ersättning

På föreningsstämman beslutades om fast arvode till ordföranden om 66 000 kronor, 33 000 kronor till vice ordföranden och 13 200 kronor till övriga ledamöter. Därutöver utgår mötesarvode om 1 700 kronor per beviljad sammanträde.

Varor och tjänster

Merparten av föreningens tjänster levereras på uppdrag av och till bostadsrättsföreningar, men även andra förvaltningsuppdrag förekommer. I tjänsteutbudet finns administrativa och tekniska förvaltnings- och konsulttjänster.

HSB Södertälje har under året levererat administrativ förvaltning till 4 801 bostadsrättslägenheter i 81 bostadsrättsföreningar, varav 27 inte har någon ägarkoppling till HSB. Vi säljer även administrativ förvaltning till 8 samfälligheter. Därutöver har vi utfört teknisk förvaltning i 60 bostadsrättsföreningar. Såväl administrativ och teknisk förvaltning har utförts på våra egna fastigheter vilket motsvarar 532 lägenheter och ca 10 lokaler.

Vi bedriver nyproduktion av bostäder, om- och tillbyggnation.

Nyproduktionen sker huvudsakligen genom ett med HSB Projektparter gemensamt ägt handelsbolag och under året har vi färdigställt 34 nya bostadsrätter i Rönninge.

Våra medlemmar ges löpande information och rådgivning och vi tar årligen via studierådet fram en kurskatalog. Under 2018 erbjöds 9 kurser med 107 deltagare och vi höll ca 10 skraddarsydd brf-unika kurser. Därutöver erbjöds 4 kurser via samarbete med HSB Stockholm. Vi bjöd in till välbesökta öppett hus, seminarium, dialogmöten, föreläsningar och nätverksträffar vid 10 tillfällen med ca 200 besökare.

Väsentliga händelser under året

- Föreningen flyttade all sin verksamhet till nya lokaler i Moraberg. Flytten innebar att all verksamhet och alla medarbetare samlades på ett ställe och moderna lokaler anpassade för verksamheten.

- Efter det att tidigare vd Bo Tjörnå slutade sin anställning i september 2017 och Anders Niväng utsågs till t.f. vd tillträdde nya vd Cecilia Högberg i april 2018.

- Produktionen av HSB Brf Sjöglimten bestående av 36 nya bostäder som utförts genom handelsbolaget HSB Produktion i Södertälje färdigställdes och inflyttning skedde i april.

- Föreningsstämman antog nya normalstadgar 2011, version 2 för HSB-förening med avvikelser att anställd vid HSB Södertälje inte får vara fullmäktige, på stämman den 15 maj 2018.

- Fr.o.m. 25 maj 2018 gäller GDPR som lag i alla EU:s medlemsländer (ersätter PUL). Förordningen innebär en hel del förändringar för de som behandlar personuppgifter och stärkta rättigheter för den enskilde när det gäller personlig integritet. Inom HSB tog vi fram informationsmaterial, avtal och höll utbildningar för införandet.

- Flera digitala tjänster har införts och lanserats.

- Hyresförhandlingen för 2018 gav en uppgörelse om generell hyresökning med 0,9 % samt ytterligare mellan 0,9 % och 1 % för standardhöjande åtgärder och goda resultat från boendeundersökning (NKI).

- Vi har inlett ett arbete för att skapa förutsättningar för ett proaktivt, långsiktigt och strategiskt arbets- och förhållningssätt.

En del i arbetet har varit och kommer fortsätta vara att utveckla och förbättra våra processer, arbetsätt och rutiner. Det har vi bl.a. gjort genom att jobba med helheten, ansvar och befogenheter på alla nivåer samt organisationsstrukturen. Det innebär bl.a. att vi från 1 november gått in i en ny organisation.

- Ansvar och befogenheter har reviderats och vi har tagit fram nya befattningsbeskrivningar till alla medarbetare. Förändringen innebär bl.a. att det samlade uppdraget fördelas bättre mellan våra olika interna kompetenser för att t.ex. skapa förutsättningar för arbete med kvalitetssäkring och uppföljning.

- Vi genomförde en kundundersökning med våra medlemmar och kunder samt en undersökning till våra hyresgäster. Resultaten ligger till grund för vårt framtida utvecklingsarbete.

Fastighetsbestånd

HSB Södertälje har som mål att öka sitt fastighetsbestånd genom förvärv eller nybyggnation. Vi arbetar långsiktigt med förvaltningen och utvecklingen av våra fastigheter och vår fastighetsportfölj. Innehavet syftar i första hand till att tillgodose

våra medlemmars efterfrågan på hyreslägenheter men även till ekonomisk stabilitet och värdeutveckling av föreningens kapital. Därtill utgör det egna fastighetsbeståndet en viktig kund och uppdragsgivare till vår tekniska förvaltning.

Efter beslut i styrelsen har föreningen under året varit med i budgivningen på en hyresfastighet. Marknaden och intresset för hyresfastigheter har dock drivit upp prisbildningen och denna gång blev det ingen utökning av portföljen.

HSB Södertäljes fastighetsbestånd omfattar åtta fastigheter. Sex av dessa inrymmer hyreslägenheter och två fastigheter är jordbruksfastigheter tänkta för framtida bostadsbebyggelse. Det totala antalet hyreslägenheter uppgår till 532 stycken och den totala uthyrningsbara lägenhetsytan uppgår till 34 656 m² och den totala lokalytan uppgår till 2 072 m². Uthyrningsgraden i våra lägenheter är god och i de få fall en lägenhet stått vakant har det varit för att renovering måste genomföras mellan in- och utflytt.

Årets upprustning och renovering av egna fastigheter har bland annat omfattat byte av ca 200 radiatorer på Lundbygatan. Fjärrvärmeförbrukningen (MWh/m² normalårskorrigerad) har minskat med 9% och då har vi ännu inte fått helårseffekt på investeringen. Ytterligare ett projekt som genomförs för att minska energiförbrukningen är investering i ny reglerutrustning och givare till Okstigen 2 och Okstigen 6.

Med den torka och vattenbrist som förkommit senare år valde vi att bidra genom att installera vattenbesparande filter på våra duschmikrofoner.

Vi har genomfört besiktning av våra skyddsrum med anledning av kommande inspektioner från MSB och inlett arbetet för att uppdatera våra skyddsrum efter de krav som finns.

Under året har vi genomfört relinering i bottenplattan på tre av våra sex hus i Brunnsäng och arbete kommer att fortsätta 2019.

Fastighetsvärdering

Föreningens samtliga fastigheter har per årsskiftet varit föremål för intern värdering enligt branschgemensamma principer med verktyget Datscha. Enligt värderingen har fastigheterna per sista december ett bedömt värde om 613,8 mkr (556 mkr). Det ger en värdeökning under 2018 med ca 10 %. En känslighetsanalys visar att även om marknadsläget förändras har fastigheterna ett bedömt värde som väl överskrider det bokförda värdet. Föregående år genomfördes värdering av samtliga fastigheter genom extern part men enligt samma branschgemensamma principer.

Medarbetare

Vi jobbar för att ha medarbetare som är engagerade och som mår bra och utvecklas. Det är viktigt att våra medarbetare känner sig involverade i föreningens vision, mål och handlingsplan.

Under 2018 har vi genomfört en rad aktiviteter som berört samtliga medarbetare. Den omorganisation som genomförts under hösten har bl.a. som mål att minska sårbarheten inom områden där enskilda medarbetare suttit själva med kompetensen, se till att våra medarbetares kompetens kommer till bättre nytta, stärka chefer och arbetsledare i deras roller och uppdrag och sist men inte minst förtydliga roller, ansvar och befogenheter. Därutöver har samtliga medarbetare deltagit i framtagande av

en ny verksamhets- och affärsplan.

Vi genomför återkommande medarbetarundersökningar NMI, dels för att utvärdera nuläget men även för att se utvecklingsmöjligheter. Nästa medarbetarundersökning genomförs våren 2019.

HSB Södertälje är medlemmar i arbetsgivarorganisationen Fastigo och har därmed kollektivavtal med Unionen och Fastighets. Unionen har en lokal klubb på arbetsplatsen.

Verksamheten har i huvudsak bedrivits med egen personal. Planerat underhåll och större reparationer utförs genom upphandlade entreprenörer och ramavtalsparter. För städning av egna fastigheter anlitas entreprenör.

Antalet medarbetare uppgick vid årsskiftet till 32 stycken, varav 15 är kvinnor och 17 är män. Under året har sex nya medarbetare anställt och tre har slutat. Sjukfrånvaron uppgick till 4,5 %.



Hållbar utveckling

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

Det kan t.ex. uppnås genom bland annat kloka materialval, ökad materialåtervinning och återanvändning samt minskad energianvändning och under året har HSB Södertälje investerat i ett antal energibesparande åtgärder i det egna fastighetsbeståndet.

Vi har bidragit till minskad klimatpåverkan från byggandet genom vårt samarbete med Projektparter som byggt miljöcertifierat i vår nyproduktion HSB brf Sjöglimten.

Vi har påbörjat resan för fossilfria transporter genom att leasa vår första elbil.

Vår roll i samhället handlar inte minst om vårt engagemang lokalt och under 2018 har vi tecknat ett sponsor- och samarbetsavtal med SBBK som bl.a. innebär att HSB Södertälje stödjer barn- och ungdomsverksamheten samt Telge Basket – damelitlaget. Vi stödjer därmed Tjejmanifestationen med tillhörande prova-på-aktiviteter, och vi ska gemensamt arbeta för att genomföra en stadsdelssatsning i Brunnsäng.

Riskhantering

En god regelefterlevnad är en självklarhet i HSB och hela organisationen arbetar aktivt med att ständigt förbättra den. Ett stöd för HSB i arbetet med att ha en god regelefterlevnad är HSBs Ansvar som är en gemensam samling av policys och riktlinjer som antas av HSB Riksförbunds styrelse.

HSB Södertälje antog under 2018 riksförbundets förslag till uppförandekod för samarbetspartners, uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden för medarbetare ger stöd för agerande i relationer med exempelvis leverantörer så att HSB Södertälje i dessa följer de etiska regler som finns och som skapar sunda affärsrelationer. Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer minimikrav för HSBs verksamhet och bildar grund för de krav som ställs. Under våren togs det, som en följd av ny lagstiftning, fram en ny policy för personuppgifter som styrelsen antog i sin helhet.

Under året har kompletteringar jobbat in i den antagna arbetsmiljöpolicyen med en beskrivning av organisation för arbetsmiljöarbetet samt vad som gäller rörande ansvarsfördelning. Skärpta krav på arbetsgivarens rehabiliteringsansvar har föranlett att en rehabiliteringspolicy med tillhörande bilagor tagits fram. Handlingsplan mot sexuella trakasserier och diskriminering hanteras inom policy för etik och jämställdhet.

Därutöver har HSB Södertälje antagit en finanspolicy som bland annat hanterar placering och ränterisker. För att minimera riskerna med inlåningsverksamheten har en särskild policy antagits. Där framgår t.ex. att föreningen vid alla tillfällen ska kunna återbetala 80 % av inlåningen inom fem bankdagar. HSB Södertäljes avräkningslikviditet uppgick vid årsskiftet till 98,3 %. Ytterligare finansiell riskminimering återfinns i antagna riktlinjer för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Riskerna förknippande med betaltjänsterna har delvis förflyttats till HSB Finansstöd som sedan hösten 2018 är ombud för HSB Södertäljes betaltjänster.

Policys och riktlinjer uppdateras årligen utifrån förändringar i externa regler eller efter behov från verksamheten.

De risker föreningen har att hantera i nyproduktionen hanteras delvis genom att nybyggnadsprojekt bedrivs tillsammans med HSB Projektpartner eller annan HSB-partner och försäljningsrisken delas lika mellan parterna. Samtliga nybyggnadsprojekt i bostadsrätt ska normalt försäkras med en SHG-garanti och mellan 30–50 % av lägenheterna i nybyggnadsprojekten ska förhandsavtalats innan byggstart. Vidare ska långfristig finansiering vara upphandlad innan byggstart.

Resultat och ekonomisk analys

Föreningens nettoomsättning uppgick till 73,8 mkr (73,9 mkr) och årets resultat efter skatt uppgick till 3 mkr (9,9 mkr).

Förningens kassaflöde uppgår till 0,3 mkr (19,1 mkr) och det egna kapitalet, d.v.s. medlemmarnas redovisade förmögenhet, uppgår till 107,7 mkr (104,6 mkr).

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt, soliditet uppgår till 22,4 % (22 %), exklusive bostadsrättsföreningarnas inestående medel till 35,8 % (34,5 %) eller mått enligt HSBs Kod 70,7 % (67,9 %).

Avskrivningar har ökat med ca 16,54 % eller 1 103 mkr vilket är en följd av tidigare års investeringsvolymerna.

Räntekostnaderna har ökat med ca 1,57 % till följd av ökade marknadsräntor.

För föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till resultat och balansräkningarna med tillhörande noter.

Investeringar

Under året har tre större och ett antal mindre investeringsprojekt genomförts på egna fastigheter. Den totala investeringsvolymen i egna fastigheter uppgick till 8,0 mkr (3 mkr). Ett av projekten relinering av stammar i bottenplattor kommer att pågå in i 2019. Det andra projektet, byte av radiatorer på Lundbygatan färdigställdes under året. Det tredje projektet handlade om renovering av tak och nedtagning av skorsten på fastigheten Uranus.

Under året återbetalades även 0,15 mkr avseende del av kostnaden för finansiering av nytt verksamhetssystem. I takt med att fler föreningen ansluter sig till det gemensamma affärssystemet kommer del av vår investeringskostnad att återbetalas via HSB Affärsstöd.

Därutöver har 1,0 mkr investerats i inventarier, skalskydd och annat i samband med flytten till nya verksamhetslokaler.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingen för 2019 gav en uppgörelse om generell hyresökning med 1,5 %.
- Styrelsen har beslutat om att investera i nya större, inglasade balkonger på två av husen i Brunnsäng.

Framtid

Det ekonomiska resultatet pekar på ett behov av att utvärdera våra tjänster och det finns skäl att se över och analysera vårt tjänsteutbud. Kostnaderna för den digitaliseringsresa vi gemensamt i HSB har inlett har gett avtryck i vår ekonomi och det kommer bli viktigt att följa upp digitaliseringens effekter på arbetsätt och rutiner för att åtnjuta effekterna av systemen. Den fortsatta digitaliseringsresa med bl.a. nya säkerhetskrav väntas ge fortsatt ökade kostnader. Framgent ska det ge oss nya möjligheter att utveckla oss och vårt stöd mot mer kvalificerade, komplexa och förebyggande råd och tjänster. Vi ser med tillförsikt fram emot att 2019 bör kunna leverera på samma ekonomiska nivå som 2018, trots att vi inte kommer att ha något resultat från nyproduktion.

Det strategiska arbetet med tjänsteutbudet, befintliga, nya och potentiella kunder, medlemmar och medlemskapet kommer vara i fokus och mer tid kommer att avsättas på att utveckla vårt medlemserbjudande och tjänsteutbud med tydliga kvalitetskrav, lönsamhetskalkyler och bemanningsidé.

Under året har vi tagit fram en mark- och nybyggnadsstrategi med syftet är att skapa en gemensam målbild av vilken mark som HSB Södertälje arbetar för att förvärva samt tillvägagångssätt och prioriteringar vid nyproduktion.

Förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 103	5 150	85 466	9 867
Andelsförändring	121			
Resultatdisposition			9 867	-9 867
Årets resultat				3 026
Vid årets utgång	4 224	5 150	95 333	3026

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Intäkter och räntabilitet					
Summa rörelseintäkter	76 522	75 437	77 310	70 753	67 455
Årets resultat	3 026	9 867	10 278	8 983	21 187
Avkastning på eget kapital %	3,1	10,5	11,5	11,4	33,2
Ekonomisk ställning					
Eget kapital	107 733	104 587	94 310	83 708	74 536
Soliditet, inkl. totala inlåningen %	22,4	22,0	20,6	19,2	19,1
Soliditet, exkl. brf. avistamedel %	35,8	34,5	30,2	28,6	27,4
Soliditet, enl. HSB kod %	70,7	67,9	63,9	60,6	59,9
Balansomslutning	480 670	475 506	457 032	436 464	391 157
Brf avistamedel	180 086	172 413	144 794	143 931	119 316
Beräknat övervärde	352 452	294 041	258 314	222 816	206 000

Förslag till disposition av föreningens vinst

Belopp i kr	
Till föreningsstämmans förfogande står	
Balanserat resultat	95 333 138
Årets resultat	3 025 750
Summa	98 358 888
Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till föreningsstämmans förfogande disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	98 358 888

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

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	73 849	73 899
Övriga rörelseintäkter		2 673	1 538
Summa rörelseintäkter		76 522	75 437
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-1 501	-1 247
Övriga externa kostnader	3,4	-33 883	-32 249
Personalkostnader	5	-26 720	-29 248
Avskrivningar och nedskrivningar		-7 773	-6 654
Rörelseresultat		6 645	6 039
Finansiella poster			
Utdelning finansiella anläggningstillgångar		148	12 848
Resultatandelar i intresseföretag		1 452	-6 041
Resultat vid försäljning av långfristiga fordringar		-8	1 244
Ränteintäkter och liknande resultatposter		834	677
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 708	-5 620
Resultat efter finansiella poster		3 363	9 147
Uppskjuten skatt		-338	721
ÅRETS RESULTAT		3 026	9 867

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	7		
Övriga immateriella anläggningstillgångar		2 196	2 568
		2 196	2 568
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	261 397	261 959
Pågående projekt	9	5 054	3 138
Inventarier	10	6 032	3 003
		272 483	268 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 035	9 583
		11 035	9 583
Summa anläggningstillgångar		285 714	280 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.	12	90	371
		90	371
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		5 265	8 322
Skattefordringar		119	346
Övriga fordringar		3 750	1 618
Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	13	2 964	2 113
Summa kortfristiga fordringar		12 098	12 399
Kortfristiga placeringar	14	44 406	47 319
		44 406	47 319
<i>Kassa och bank</i>		138 362	135 165
Summa omsättningstillgångar		194 956	195 255
SUMMA TILLGÅNGAR		480 670	475 506

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		4 224	4 103
Reservfond		5 150	5 150
		9 374	9 253
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		95 333	85 466
Årets resultat		3 026	9 867
		98 359	95 333
Summa eget kapital		107 733	104 586
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	6 209	5 871
		6 209	5 871
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	72 381	29 300
		72 381	29 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	16	92 777	139 646
Inlåning från bostadsrättsföreningar	17	185 886	180 613
Leverantörsskulder		7 345	4 891
Övriga kortfristiga skulder		1 139	1 358
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 200	9 241
		294 347	335 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		480 670	475 506

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 364	9 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	7 773	6 655
	11 137	15 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 137	15 801
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	281	-
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	3 057	-4 823
Ökning(-)/Minskning (+) av övrig rörelsefordringar	-2 757	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	195	-10 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 913	513
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-301	-3 210
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 479	-4 131
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 452	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	6 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 232	-1 051
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning (-) av inlåning från bostadsrättsföreningar	5 273	23 216
Ökning(+)/Minskning (-) av lån	-3 790	-4 000
Ökning(+)/Minskning (-) av insatser/avgälder	121	409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 604	19 625
Årets kassaflöde	285	19 087
Likvida medel vid årets början	182 484	163 397
Likvida medel vid årets slut	182 768	182 484

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Mark skrivs ej av	
El	40 år
Fasad, balkong, fönster	50 år
Garagetillbehör	40 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Hissar	25 år
Immateriella	5 år
Inre ytskikt	50 år
Installationer	10 år
Köksinredning	30 år
Lägenhetstillval	10 år
Markanläggningar	20 år
Stomkompletteringar	50 år
Stomme och grund	100 år
Styr- och övervakning	50 år
Ventilation	25 år
Vitvaror	10 år
VS	50 år
Yttertak	40 år

Inventarier

Inventarier har en avskrivningstid på 5–10 år.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp de beräknas inflyta.

Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Skatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2018 inklusive eventuell korrigering av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till temporära skillnader och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på

balansdagen. Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten beräknas normalt med 20,6 %. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag från principen om 20,6 % skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag.

Leasing

Föreningen innehar leasingavtal avseende fordon, kontorsmaskiner och kontorsmöbler. Avtalen är till sin karaktär finansiella leasingavtal men redovisas som operationella. Det innebär att någon tillgångs- eller motsvarande skuldpost inte redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingavgiften över åren med utgångspunkt från utnyttjandet.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensionsåtagande

I föreningen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare. Föreningens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Föreningen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentkooperationens Pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggande av pensionsutfästelse. Föreningen bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2018 utgör 12 % riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Bostadsrätter

Innehavet av bostadsrätter värderas till det lägsta av anskaffnings- och marknadsvärdet på balansdagen.

Finansiella risker

De finansiella risker som HSB Södertälje är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. De hanteras i föreningens finanspolicy och revideras varje år.

Finansieringsrisken uppstår när det är svårt att återfinansiera ett förfallet lån eller om man bara lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. Refinansieringsrisken har ökat de senaste åren. Dels på grund av turbulens i omvärlden och dels på grund av de förändrade krav som ställs på finansinstituten. Trots det bedöms den samlade risken för HSB Södertälje vara låg. Det beror bland

NOTER

annat på att föreningens bestånd av egna bostadsfastigheter i regionen kan realiseras med kort varsel.

Med ränterisk avses den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på föreningens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande gör att föreningen exponeras för ränterisk. För att få önskad räntebindningstid används derivatinstrument kombinerat med traditionell bindning. Ränterisken för HSB Södertälje bedöms som medel.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, bara delvis eller inte alls infriar sina betalningsförpliktelser mot HSB Södertälje. Det kan vara på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Södertäljes kunder är i huvudsak föreningar och hyresgäster i egna fastigheter men till viss del också intressebolag. Kreditrisken bedöms som låg.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Egna fastigheter	45 648	44 457
Förvaltning	25 622	26 532
Medlemsverksamhet	2 319	2 237
Materialförsäljning	260	673
Summa	73 849	73 899

Not 3 Arvode och ersättningar till revisorer

	2018	2017
<i>BoRevision</i>		
Revisionsuppdrag	168	157
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	67	93

BoRevision utses av HSB Riksförbund årligen enl. stadgarna § 28. Magnus Karlström, Ernst & Young valdes på föreningsstämman år 2018 och har innehaft uppdraget sedan år 1995.

Not 4 Leasingkostnader

	2018	2017
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	1 237	1 094
Mellan ett och fem år	1 266	589
Senare än fem år	-	-
	2 503	1 683
<i>Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter</i>	1 014	937

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Vd och styrelse		
Löner och andra ersättningar	1 655	2 543
Pensionskostnader	49	1 794
Arbetsgivaravgifter	566	903
	2 270	5 240
Övriga		
Löner och andra ersättningar	15 848	15 145
Pensionskostnader	2 058	1 623
Arbetsgivaravgifter	4 987	4 753
	22 893	21 521
	25 163	26 761
<i>Medelantal anställda</i>	32	34

Verkställande direktörens lön för del av året hon var anställd uppgår till 704 tkr. Inga bonus- eller prestationsersättningar förekommer. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen. Utöver lön och pensionsavsättning tillkommer värde av bilförmån. Vd har en pensionsålder av 65 år. Vid uppsägning av verkställande direktören från föreningens sida utgår avgångsvederlag med tolv månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Inteckningslån	2 014	1 480
Swapnetto	3 480	3 528
Övriga räntekostnader och resultatposter	214	612
Summa	5 708	5 620

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	3 210	-
Årets nyanskaffning/utrangering	301	3 210
Utgående anskaffningsvärde	3 511	3 210
Ingående avskrivningar	-642	-
Årets avskrivningar	-673	-642
Utgående avskrivningar	-1 315	-642
Utgående planenligt restvärde	2 196	2 568

Alla belopp i noterna anges i Tkr

NOTER

Not 8 Byggnader och mark

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	280 690	278 855
Ingående anskaffningsvärden mark	31 763	31 763
Årets investering byggnader	5 311	1 835
Utg. ackumulerade anskaffningsvärden	317 764	312 453
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-50 494	-44 931
Årets avskrivningar	-5 873	-5 563
Utg. ackumulerade avskrivningar	-56 367	-50 494
Redovisat värde vid årets slut	261 397	261 959
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	215 800	215 800
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	5 255	5 255
Taxeringsvärde, mark - bostäder	73 805	73 805
Taxeringsvärde, mark - lokaler	3 916	3 916
Taxeringsvärde, mark - lantbruksenhet	2 168	2 168
Summa	300 944	300 944
Redovisade byggnadsvärden		
Bokföringsmässiga värden	228 179	230 196
Skattemässiga värden	-134 592	-134 644
Skillnad	93 587	95 552
Marknadsvärde	613 849	556 000

Föreningens samtliga fastigheter har per årsskiftet varit föremål för intern värdering enligt branschgemensamma principer med verktyget Datscha. Värderingarna utförs genom kassaflödesanalys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader för 2018. Kalkylerna har upprättats som en prognos för en kommande femårsperiod och driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Kalkylräntan har satts till det viktade direktavkastningskravet plus långsiktigt inflationsmål av Riksbanken, det vill säga två procent. Direktavkastningskravet har härletts ur information från Newsec och grundas i första hand på information från genomförda köp inom lokaltypen och orten/delmarknaden med beaktande av information och kunskap om den lokala fastighetsmarknaden.

Not 9 Pågående projekt

	2018	2017
Ingående värde		
Ombyggnader	2 807	1 542
Standardhöjande åtgärder, hyreslgh	331	99
Affärssystem	-	887
	3 138	2 528

Inköpt under året

Ombyggnader	6 061	1 530
Standardhöjande åtgärder, hyreslgh	1 166	1 802
Affärssystem	301	2 323
	7 528	5 655

Färdigställt under året

Ombyggnader	-3 856	-265
Standardhöjande åtgärder, hyreslgh	-1 455	-1 570
Affärssystem	-301	-3 210
	-5 612	-5 045

Utgående värde

	5 054	3 138
--	--------------	--------------

Not 10 Inventarier

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 438	9 755
Årets nyanskaffning	4 256	1 683
Avyttringar och utrangeringar	-7 402	-
	8 292	11 438
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 435	-7 985
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 402	-
Årets avskrivningar	-1 227	-450
	-2 260	-8 435
Redovisat värde vid årets slut	6 032	3 003

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar	Antal	2018	2017
Andelar i HSB Riksförbund	464 516	7 119	7 119
Aktier i Hjälmåtra Mark AB	1 000	100	100
Aktier i Skogstrakten Holding AB	500	50	50
Aktier i HSB Hyresbostäder i Salem AB	250	25	25
Andelar i HSB Produktion i Södertälje HB	1	3 736	354
Succesiv vinstavräkning, nyproduktion		-	1 929
Övriga aktier och andelar		5	6
Redovisat värde vid årets slut		11 035	9 583

Not 12 Varulager

	2018	2017
Varulager	10	69
Bostadsrätter	80	302
Summa	90	371

NOTER

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
<i>Upplupna intäkter</i>		
Avtal	913	1 858
Räntor	-	14
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Försäkringar	684	57
Bredband/ kabel-TV	80	69
Övrigt	1 287	115
Summa	2 964	2 113

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2018	2017
Summa kortfristiga placeringar	44 406	47 319
Ej realiserad värdeökning/ minskning	-851	-440
Marknadsvärde	43 555	46 879

Not 15 Uppskjuten skatt

I föreningen finns två poster som aktualiserar latent skatt; underskottsavdrag och fastigheter. Avseende fastigheterna föreligger en temporär skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och dessas skattemässiga värden. Latent skattefordran är hänförlig till skattemässiga underskott.

	2018	2017
Latent skatteskuld, fastigheter, ingående värde	20 587	20 597
Årets förändring	-1 391	-10
Latent skatteskuld, fastigheter, utgående värde	19 196	20 587
Latent skattefordran, underskottsavdrag, ingående värde	-14 716	-14 006
Årets förändring	1 729	-710
Latent skattefordran, underskottsavdrag, utgående värde	-12 987	-14 716
Uppskjuten skatt (netto)	6 209	5 871

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Av föreningens in-teckningslån löper 84 037 tkr med rörlig ränta och 81 121 tkr med fast ränta varav 8 740 tkr ska omsättas 2019. Nästa års amortering uppgår till 4 000 tkr (4 000 tkr). 75 % av föreningens rörliga in-teckningslån är räntesäkrade genom swap-avtal enligt nedan:

Belopp	Ränta	Förfallodag
20 000 000	3,17 %	2020-07-20
20 000 000	3,79 %	2021-07-16
40 000 000	4,26 %	2021-09-15

Per den 31 december 2018 uppgår den förväntade årsräntan för in-teckningslånen inklusive effekt av ränteswapar till 3,3 % (3,2 %). Skillnaden mellan erlagd rörlig ränta för in-teckningslån och erhållen rörlig ränta enligt swapavtal är i genomsnitt 1,46 % (1,53 %). Skuldens genomsnittliga räntebindning beaktat effekt av ränteswapar uppgår till 2,1 år (2,1 år). Marknadsvärdet på swapavtalen uppgår till -7,8 Mkr, dvs beloppet motsvarar den kostnad föreningen skulle betala om swapavtalen löstes per balansdagen.

Not 17 Inlåning från bostadsrättsföreningar

Lån	Bindning	2018	2017
Bunden inlåning	< 1 år	5 800	8 200
Avräkning		180 086	172 413
		185 886	180 613

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Hyror	3 258	3 351
Lagstadgade sociala avgifter	486	493
Räntor	494	543
Semesterlöneskuld	1 853	1 798
Övriga	1 109	3 056
	7 200	9 241

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018	2017
Uttaga fastighetsin-teckningar	229 217	229 217
Varav i eget förvar	10 550	10 550
Ställda panter	218 667	218 667

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser avser 2 % av kreditförsäkringsbeloppet på föreningens pensionsåtgående i KP, Kooperationens pensionsstiftelse, samt 2 % av årslönesumman 2018 enligt Fastigo.

	2018	2017
Borgensåtagande avseende nyproduktion	-	92 418
Fastigo garantiförbindelse	326	310
Kp pensionsförsäkring	388	372
	714	93 100

UNDERSKRIFTER

Underskrifter

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av resultat- och balansräkningen. Bokslutskommentarerna och kassaflödesanalysen utgör en integrerad del av årsredovisningen. Vi försäkrar att, så vitt vi känner till, är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utlämnat som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Södertälje den 11 mars 2019



Cecilia Högberg
Vd



Erik Andersson
Styrelseordförande



Bengt Zetterberg
Vice ordförande



David Strömberg
Styrelseledamot



Karl Hulth
Styrelseledamot



Dan Björklund
Styrelseledamot



Inger Hellström
Styrelseledamot



Igor Videla
Styrelseledamot



Jonna Tornemark
Styrelseledamot



Reine Bergström
Styrelseledamot



Håkan Svahn
Styrelseledamot



Marie-Louise Thorwaldson
Styrelseledamot,
arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2019



Magnus Karlström
Ernst & Young
av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Södertälje ekonomisk förening, org.nr. 715600-1757.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Södertälje ek för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 38-51 i den tryckta versionen av 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av information om verksamheten på sidorna 1-34 och föreningsstyrningsrapporten på sidorna 36-38 i den tryckta versionen av detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risker 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 oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som

inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertälje ek för för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Södertälje den 11 mars 2019



Magnus Karlström
Ernst & Young,
av föreningen vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB,
av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Form: Anna Markevärn
Foto: Helene Grynfarb, Emil Nordin, HSB.
Tryck: Norrköpings tryckeri
Svanenmärkt trycksak





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