

ÅRSREDOVISNING
HSB SÖDERTÄLJE

2020



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

- 4 Vd har ordet
- 5 Styrelseordförande har ordet
- 6 Det här är HSB Södertälje
- 7 Ledningsgruppen
- 8 Styrelsen
- 10 Våra medlemsföreningar
- 12 Året som gått
- 15 Digitala tjänster
- 17 Nyproduktion
- 18 HSBs nya bosparande
- 20 Egna fastigheter
- 22 Ekonomiska rapporter
 - 23 *Föreningsstyrningsrapport*
 - 25 *Förvaltningsberättelse*
 - 29 *Ekonomisk översikt*
 - 30 *Resultaträkning*
 - 31 *Balansräkning*
 - 33 *Kassaflödesanalys*
 - 34 *Noter*
 - 40 *Underskrifter*
 - 41 *Revisionsberättelse*
 - 43 *Föreningsgranskning*



Ett annorlunda...

Det är omöjligt att skriva om året som gått utan att nämna Covid-19 och vad pandemin medfört. Vi har fått anpassa och begränsa vårt sätt att leva, några har till och med förlorat någon och vi alla har fått avstå från att träffa nya och gamla bekanta och familjemedlemmar.

Kort och gott har livet satts på vänt samtidigt som vi tvingats att testa nya vägar, sätt att kommunicera och mötas. För många av oss har det inneburit att vi lärt oss en hel del nya saker, vi kan nu, om än hjälpligt, hantera flera digitala verktyg, genomföra digitala möten. Många av oss har lärt oss att handla varor och tjänster på nätet och vi kan med hjälp av tillfällig lagstiftning till och med genomföra årsstämmor digitalt eller genom poströstning. Med andra ord även om situationen och pandemin med klar övervikt även fått negativa konsekvenser så har några få positiva

effekter uppstått. Vi har tagit ett stort steg i vår digitala mognad och i vårt nyttjande av system och digitala tjänster. Även om vi alla vill lämna året och pandemin bakom oss så fort som möjligt så tänker jag att det finns några saker som vi kan ta med in i en pandemifri tillvaro. Då tänker jag på vår möjlighet att fortsätta använda digitala tjänster och verktyg för uppgifter som inte genom det mänskliga mötet ger ett mervärde. På så sätt hoppas jag att vi framgent kan använda tiden för det mänskliga mötet på bästa sätt och jag ser fram emot att vi i alla fall till hösten ska kunna börja träffas igen.

För HSB Södertäljes del har situationen medfört att vi fått ställa in flertalet av inplanerade aktiviteter, vi har anpassat verksamhet och arbetssätt och vi har fått skjuta ett antal ärenden och utvecklingsprojekt på framtiden. Det är mycket glädjande att vi trots läget kunnat fortsätta leverera våra tjänster enligt avtal och efter våra kunder och medlemmars behov. Vi ser fram emot ett resultatmässigt starkt år med en prognos som

överträffar budget. Det förbättrade resultatet för året är främst hänförligt till effekter från vår nya finanspolicy.

Coronapandemin gör naturligtvis att den ekonomiska framtiden präglas av stor osäkerhet. Exakt hur långvarig eller djup nedgången blir och hur den kommer att påverka vår verksamhet är svårt att avgöra. Vi kan dock konstatera att det arbete som vi genomfört under 2019 med den nya organisationen, nu börjar få effekt och vi har stärkt vår position på marknaden och förbättrat våra förutsättningar. Sammantaget har detta gjort att vi under året kunna utöka vår kompetens och vi har anställt några fler medarbetare. HSB startade utifrån en nyskapande idé för bättre boende och inflytande över den egna bostadssituationen. Det är samma idé som fortfarande driver oss framåt, och våra förutsättningar för att bidra till just detta har under året stärkts på fler sätt än vi trodde var möjligt.

Vänligen Cecilia Högberg

... och utmanande år

År 2020 har till stor del präglats av Covid-19 både för enskilda människor och för HSB Södertäljes verksamhet, det har varit ett utmanande år som jag hoppas vi alla slipper uppleva igen.

Våra aktiviteter som nätverksträffar, öppna hus och utbildningar för våra bostadsrättsföreningars förtroendevalda har mer eller mindre fått ställas in. Jag vet också att många bostadsrättsföreningars begränsat sin verksamhet. Vi har fått lära oss hur digitala möten genomförs och trots att det fungerat förhållandevis bra tycker jag att det digitala mötet aldrig fullt ut kan ersätta det fysiska mötet.

HSB Södertälje har på grund av pandemin till delar blivit tvungen att anpassa service och utbud, men det har trots allt fungerat bra. HSB-ledamotens uppdrag har också varit svårt att genomföra till fullo särskilt då många av dessa tillhör någon riskgrupp och rekommendationer från myndigheterna har varit att begränsa våra fysiska möten. Jag upplever dock att bostadsrättsföreningarnas styrelser har visat stor förståelse för detta. Jag vill på HSB-ledamöternas vägnar tacka er för den förståelsen.

HSB Södertälje tillsammans med HSB Riksförbund och övriga HSB föreningar i Sverige genomför en stor satsning på att digitalisera verksamheten. Det innebär att finna nya digitala och automatiserade verktyg som ska underlätta arbetet och förbättra servicen för medlemmar och bostadsrättsföreningar. Det är givetvis en framtidsfråga för att HSB ska bli ännu bättre och ni i bostadsföreningarnas styrelse ska kunna genomföra ert viktiga arbete lättare och ännu bättre. Förhoppningsvis och inom en snar framtid kommer vi att kunna presentera ett helt smörgåsbord av digitala tjänster. Utvecklingsarbetet kostar både tid och ekonomiska resurser, men för att HSB ska kunna fortsätta att vara

ett kooperativt framtidsinriktat bostadsföretag så är detta en avgörande framtids-satsning.

Hur mycket vi än digitaliserar och automatiserar våra tjänster så kommer fortfarande det fysiska mötet och det vardagliga samtalet mellan medlemmar och förtroendevalda i våra bostadsrättsföreningar att vara mycket viktigt. Det ofta spontana samtalet mellan våra förtroendevalda och medlemmar i bostadsrättsföreningar är möten och samtal som är mycket uppskattade och viktiga för att utveckla det trygga och goda boendet i HSB.

Med många engagerade förtroendevalda och anställda kommer vi att kunna möta framtiden som ett tryggt och modernt kooperativt bostadsföretag.

Jag ser verkligen framemot 2021 som ett år där vi gemensamt och med hjälp av

vaccin fått stopp på pandemin, ett år då vi kan ta upp aktiviteter, möten och utbildningar, ett år då vi kan presentera ett antal nya digitala tjänster och inte minst året vi påbörjar byggnationen av en ny bostadsrättsförening i Nykvarn. Det kommer att bli ett spännande och roligt år för oss i HSB Södertälje.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla bostadsrättsföreningar, förtroendevalda, och inte minst alla anställda för alla era goda insatser och ett bra samarbete under det gångna året. Ni alla bidrar till att HSB Södertälje fortsätter och utvecklas som ett stabilt och tryggt kooperativt bostadsföretag.

Erik Andersson



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.

HSB är en värderingsdriven och lärande organisation som baserar sin verksamhet på de kooperativa principerna och våra grundläggande värderingar. Med detta som grund har HSB tagit fram en gemensam vision, uppdrag och strategier.

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.

Gemensamma strategier

- » Öka effektiviteten i hela HSB
- » Öka tillväxten i hela HSB
- » Förstärka HSBs roll i samhället
- » Digitalisering

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 medlems index är 90.

HSB Södertäljes medarbetare

Vi vill stimulera goda arbetsinsatser, engagemang, utveckling och arbetstillfredsställelse på ett sådant sätt att HSB Södertäljes totala verksamhet utvecklas. Våra medarbetare får använda sin drivkraft och har möjlighet att göra skillnad. Vi ger våra medarbetare stort eget ansvar och möjlighet att delta i vårt ständiga förbättringsarbete.

HSB Södertäljes mål

LÅNGSIKTIGT

NMI ska årligen förbättras
Hållbarhetssäkrade leverantörer 2023
Vi ökar antalet medlemmar med 300/år
Vi ökar antalet bosparrare med 200/år
Vi byggstartar 100 bostadsrätter (över 5 år)
Vi byggstartar/ köper 50 hyresrätter (över 5 år)

SOCIALT

Vi deltar i minst två lokalt och socialt stärkande projekt under året
Var tredje projekt vi byggstartar ska ha ekonomiskt tillgänglighet som profil – underlätta entré på bostadsmarknaden
Vid nyproduktion avsätts alltid gemensamhetsutrymme

ETHOS

Våra värderingar 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 trivsamt miljö. Inom HSB Södertälje jobbar vi för en informell, rak och öppen kultur med högt i tak där kompetens och samverkan värderas högt.

EKOLOGISKT

Minskad elanvändning med 30 % och reducerat effektuttag till 2023 från 2008
Vi investerar i energibesparande åtgärder
Antalet områden med fullskalig sortering ökar
Vi uppgraderar successivt vår fordonspark för att bidra till målet om en fossilfri fordonsflotta
Nyproduktion – miljöbyggnad silver

EKONOMISKT

Föreningens långsiktiga soliditet bör vara 30 %
Vi har en avkastning om 10 % på eget kapital
Föreningens förvaltningsverksamhet ger 10 % i vinst
Vi kan ge återbäring till medlemsföreningar
Nyproduktion ger i snitt 10 % i projektvinst

Vår organisation



LEDNINGS-GRUPPEN

Vår ledningsgrupp består av vd, ekonomichef, teknisk förvaltningschef samt chef för Kund- och medlemscenter. Vi utgör därmed en liten ledningsgrupp vilket möjliggör att vi kan arbeta väldigt effektivt och snabbfotat.

Sammansättningen i ledningsgruppen är förhållandevis god med varierande åldrar, bakgrund och erfarenhet. Gruppens sammanlagda kunskap med lång erfarenhet både inom och utanför HSB är sannolikt ledningens främsta styrka.



Cecilia Högberg f. 1972
VD

Drivkraft i uppdraget:

Etablera HSB Södertälje som det självklara valet för den som bor i en bostadsrätt eller sitter i dess styrelse. Självklart, därför att vi levererar det mervärde vi utlovat. Till HSB 2018

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Vd Trosabygdens 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.



Peter Lennartsson f. 1964
CHEF KUND- OCH MEDLEMSCENTER

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.



Anders Niväng f. 1966
EKONOMICHEF

Drivkraft i uppdraget:

Att HSB Södertälje ska vara första handsvalet 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.



Stefan Sand f. 1968
TEKNISK FÖRVALTNINGSCHEF

Drivkraft i uppdraget:

Att erbjuda kompetent och personlig fastighetsförvaltning och projektledning som säkerställer långsiktighet. Till HSB 2020.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Projektutvecklare inom nyproduktion av bostäder hos PEAB Bostad AB och HSB Projektpartner AB, Affärsutvecklingschef hos HSB Projektpartner AB.

Utbildning: Ekonomisk utbildning på gymnasienivå.

STYRELSEN

Här är styrelsen, dess kompetenser, drivkrafter och erfarenheter. Valberedningen har bland annat 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.



Erik Andersson f. 1959
ORDFÖRANDE

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Att bidra till medlemsnytta och mervärde genom en professionell förvaltning med ett tydligt medlemsfokus och att verka för våra fastställda strategier för mark- och nyproduktion.

Medlem i HSB sedan 1989.

Invald i styrelsen 2007.

Mandatperiodens slut 2021.

Övriga styrelseuppdrag:

HSB-ledamot.

Yrke: F.d. Internationell sekreterare på IF Metall.



Pia Bergqvist f. 1955
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Min drivkraft är den kooperativa tanken och att vi tillsammans tar ansvar för vårt boende. Jag vill också öka engagemanget hos våra boende i både den förening jag är ordförande i men också HSB Södertälje.

Medlem i HSB sedan 2017.

Invald i styrelsen 2020.

Mandatperiodens slut 2022.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Brf Näckrosen, HSB-ledamot i brf Gaffeln, Samfällighetsföreningen Berghem, Konst- och kulturföreningen på Söderenergi.

Yrke: Personal- och säkerhetschef på Söderenergi.



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 2021.

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

Yrke: Adjunkt KTH.



Dan Björklund f. 1945
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Verka för nyproduktionen av bostäder och att HSBs tjänsteutbud till brf:erna 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.



Therese Bäckström f. 1969
SUPPLEANT

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Vara en länk mellan Unionens medlemmar och HSB Södertälje.

Medlem i HSB sedan 2016.

Invald i styrelsen 1992.

Övriga styrelseuppdrag:

Vice ordf. lokala fackklubben.

Yrke: Löne- hyresadministratör, handläggare Kund- och Medlemscenter HSB Södertälje.



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 2021.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Yrke: Socialpedagog och kognitiv psykoterapeut steg 1.



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 2021.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Yrke: Scania CV.



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

Ragnhildsborg, HSB-ledamot.

Yrke: F.d. Regional Sales Manager på HIAB.



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.



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 Ångsgården och HSB-ledamot.

Yrke: Förvaltningsledare på Sjöfartsverket.



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, styrelsesuppleant Telge Energi.

Yrke: Ombudsman HSB Stockholm.



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.

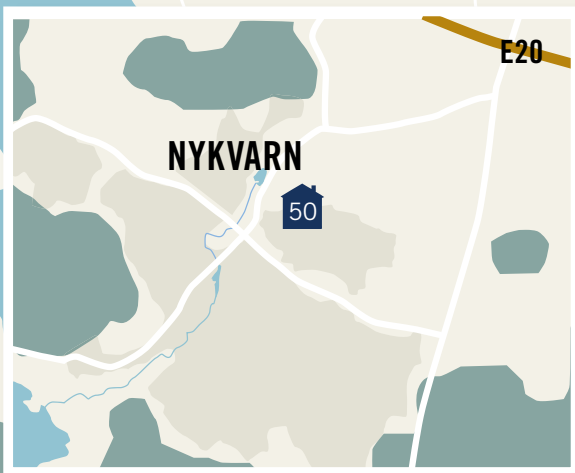
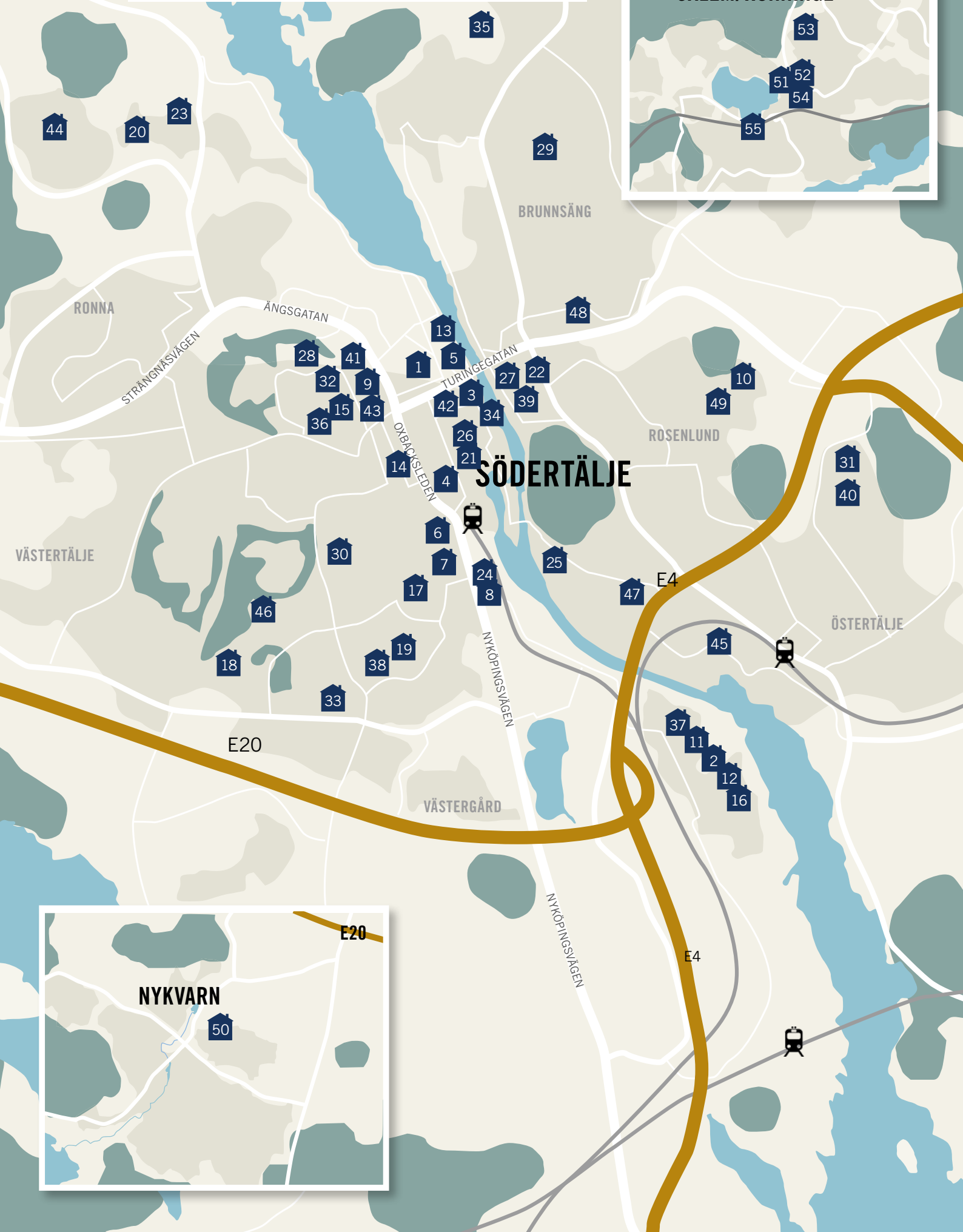
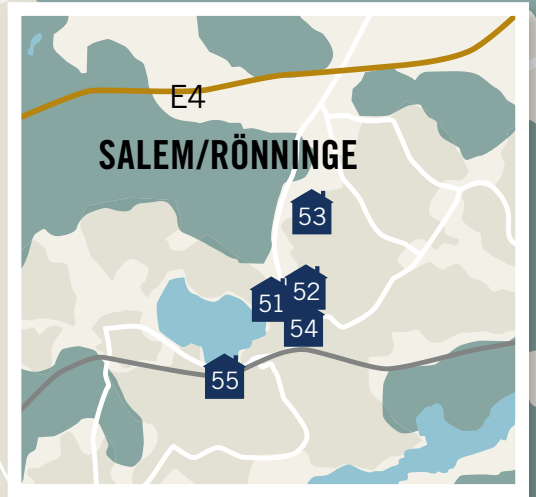
Skapa ett gott boende. Att ha en god ekonomi som skapar utrymme för framtiden. Medlem i HSB sedan 2013. Invald i styrelsen 2015. Mandatperiodens slut 2021.

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



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



HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltats bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Det är vi som är HSB i Södertälje, Nykvarn och Salem.



VÅRA MEDLEMSFÖRENINGAR

KARTNR	BRF			
1	HSB brf Bofinken	Dalbygatan 2, Forskargatan 1	18	21
2	HSB brf Briggen	Hertig Carls väg 41A, B och C, Hälsovägen 2A och B	25	29
3	HSB brf Brogården	Mälaregatan 12	9	9
4	HSB brf Bromsen	Bellevuegatan 5A och B	23	23
5	HSB brf Brotorn	Paradisgränd 3, 5 och 6	37	47
6	HSB brf Eken	Campusgatan 32A och B	19	25
7	HSB brf Eken 4	Campusgatan 34A och B	20	24
8	HSB brf Ekhamra	Bangatan 20–28, jämna nummer	118	153
9	HSB brf Fjärilen	Dalgatan 28, Övre Villagatan 28A, B och C	68	83
10	HSB brf Fogdetorp	Rosenhöjdsvägen 20–28 och 30	378	471
11	HSB brf Fregatten	Hertig Carls väg 35, 37	24	27
12	HSB brf Fullriggaren	Hertig Carls väg 43A och B, 45A och B	36	39
13	HSB brf Gaffeln	Västra Mälarehamnen 3A och B	32	50
14	HSB brf Gräshoppan 4	Doktor Martingatan 1A och B	26	35
15	HSB brf Henriksberg	Fredsgatan 6–12 jämna nummer, Karlslundsgatan 1 och 3	97	135
16	HSB brf Hertigen	Hertig Carls väg 47A och B	18	21
17	HSB brf Jasminen	Åsvägen 10–16 jämna nummer, Gröna Gatan 1	99	122
18	HSB brf Kaktusen	Högmovägen 20–65	46	71
19	HSB brf Klintonia	Linnégatan 2A och B, 4–14 jämna nummer	68	81
20	HSB brf Kobben	Lodstigen 1 och 2, Tegelstigen 1–3, Vatt Annas väg 17–23 udda nummer, 27 och 29	173	238
21	HSB brf Källan 10	Nedre Torekällgatan 10, Nygatan 12	13	19
22	HSB brf Körsbärsblomman 5	Polhemsgatan 2–8 jämna nummer, 12–18 jämna nummer	77	114
23	HSB brf Lilltorpet	Elin Wagners stig 1–24	30	46
24	HSB brf Malinsbo	Bangatan 8–16 jämna nummer	111	141
25	HSB brf Manegen	Fågelviksgränd 1, 2 och 4, Östra Kanalgalatan 10 och 12	45	71
26	HSB brf Mars	Storgatan 7, Garvaregatan 13	27	37
27	HSB brf Melonen	Stockholmsvägen 2A och B	28	34
28	HSB brf Morkullan	Karlslundsgatan 16, 18 och 20	225	293
29	HSB brf Nysätra	Nysättravägen 13A, B och C, 15A och B, 17A–E, 19	188	215
30	HSB brf Näckrosen	Syréngatan 5–19 ojämna nummer, Davidsgatan 4–14 jämna nummer	109	141
31	HSB brf Opalen	Fornhöjdsvägen 46–64 jämna nummer	240	309
32	HSB brf Pettersberg	Karlslundsgatan 5–23, udda nummer	73	108
33	HSB brf Petunian	Stadsträdgårdsgatan 2–72, jämna nummer	36	50
34	HSB brf Polstjärnan	Västra Kanalgalatan 3, 5 och 7, Kanalgränd 1	33	44
35	HSB brf Ragnhildsborg	Nydalavägen 1–156	198	311
36	HSB brf Skogsgläntan	Övre Villagatan 42, 46 och 48	44	65
37	HSB brf Snipan	Hertig Carls väg 25A och B, 27C	27	32
38	HSB brf Solrosen	Mariekällgatan 32A och B, 34–46 jämna nummer	104	128
39	HSB brf Strandgården	Lagmansvägen 5A och B, 7A och B	34	42
40	HSB brf Topasen	Fornhöjdsvägen 6–24 jämna nummer	248	294
41	HSB brf Tordyveln	Övre Villagatan 24A och B, 26A och B	31	41
42	HSB brf Tratten	Kaplansgatan 5A–D	25	28
43	HSB brf Tärpan	Dalgatan 25A–E	62	83
44	HSB brf Viken	Terrakottastigen 1–15, 17–44, Lergodsstigen 1–10, 12–32 jämna nummer, Mönsterstigen 1–7 udda nummer, Klinkervägen 2–8 jämna nummer, 9–22, 23–31 udda nummer, Profilstigen 1–24, 25–35 udda nummer, Helenelundsvägen 4–34 jämna nummer	217	335
45	HSB brf Viksängs Strand	Viksängsvägen 16–26 jämna nummer	89	125
46	HSB brf Violen	Lundbygatan 40	32	31
47	HSB brf Ångsgården	Viksängsvägen 1	32	38
48	HSB brf Östergården	Sveagatan 15, 17 och 19	72	86
49	HSB brf Österåt	Hasselstigen 2–64 jämna nummer	32	46
<i>Nykvärn</i>				
50	HSB brf Bruksporten	Bruksgatan 8A–E, 11A–E	10	15
<i>Salem/Rönninge</i>				
51	HSB brf Dammtorp	Stationsvägen 15 och 17, Dammtorpsbacken 1–3	78	99
52	HSB brf Fridhem	Stationsvägen 1–7 udda nummer	36	43
53	HSB brf Högvreten	Bergsvägen 1A–D	49	60
54	HSB brf Pilen	Wilhelmsrovägen 1–7 udda nummer	28	36
55	HSB brf Sjöglimten	Tallsättravägen 15A, B och C	36	57



Antal bostadsrättsbostäder



Antal medlemmar

4 053

5 321

DEN NYA OCH DIGITALA VERKLIGHETEN

När 2020 började hade väl ingen på HSB Södertälje trott att året skulle innebära en så omfattande, digital resa. En stor omställning för många och ett absolut måste för att undvika fysiska kontakter på grund av smittspridningen. När ett nytt år nu har tagit vid är vi mer rustade än någonsin för en digital framtid – även om inget går upp mot ett mänskligt möte.

Det var året då allting blev annorlunda. Året då det vi tidigare har tagit för givet blev ett minne blott och vi fick ställa om våra liv på sätt vi inte någonsin trodde skulle behövas. Det mänskliga mötet blev en lyxvara som man helst bara skulle unna ett fåtal i sin inre krets.

– Vi stängde receptionen, öppnade och stängde den igen på hösten. Och vi såg ett markant ökat antal samtal till oss angående hyresrätter. Speciellt under sommaren, då det annars brukar vara färre som kontaktar oss. Min slutsats är

att folk jobbade hemma och började fundera på att flytta. Samtidigt fick vi in fler frågor och felanmälningar. Det tror jag beror på att fler var hemma, säger Peter Lennartsson, chef på Kund- och medlemscenter.



Även styrelsearbetet i de olika föreningarna genomgick ett skifte på grund av coronasituationen.

– Jag tror att folk helt enkelt har haft mer tid. Många arbetade hemifrån och vistades mer i hemmet, slapp resor osv, det gjorde att många tog tag i frågor som tidigare hade blivit liggande. Jag upplever att många bostadsrättsföreningar har gjort så mycket



mer och tagit tag i saker – trots att man har träffats mindre fysiskt, säger Cecilia Högberg, vd.

Under våren 2020, när pandemin just hade fått fäste i Sverige, ställdes många

möten i föreningarna in. Alternativet var att ses utomhus. Under hösten blev bostadsrättsföreningarna istället vana att använda digitala kanaler.

– Jag tror att det har handlat om att våga prova det digitala. Först tänkte nog många ”det går aldrig”. Men nu inser vi alla att, jo det går, fortsätter Cecilia Högberg.

Peter Lennartsson håller med:

– Det har skett en enorm digital mognad. I våras undrade många hur i hela friden Microsoft Teams fungerade. Idag är det stor skillnad. Det har skett en förändring och det märker jag inte minst hos mina medarbetare. Våra morgonmöten är numera digitala och de uppskattas av alla.

En ny vardag

För den tekniska förvaltningen har det varit svårare att låta alla medarbetarna jobba hemifrån. Här har endast ett fåtal av styrkan kunnat sköta sina arbetsuppgifter från hemmets stilla vrå, medan resten har fortsatt utföra sysslor ute i de olika föreningarna.



– Det är lite svårt att klippa gräsmattor på distans, säger Stefan Sand, teknisk förvaltningschef, och ler. Han tillägger:

– Det går helt enkelt inte att jobba hemifrån för oss. Men vi har varit noggranna – burit munskydd och handskar, så vi har verkligen hittat en ny vardag. Gänget har varit fantastiskt och löst de uppgifter som kommit in.



Cecilia Högberg menar att det har varit – och är viktigt att kunna erbjuda boende säkra och trygga besök hemma i lägenheterna.

– Medlemmar och kunder har förstått att vi måste skydda dem när vi berättat att de behöver lämna lägenheten då vi måste in för att fixa något, säger hon.

Även på HSB Södertäljes ekonomiavdelning har det skett förändringar. Här är det dock mycket enklare att jobba på distans jämfört med vad det är för den tekniska förvaltningen.

– Det funkar bättre och bättre. För oss tror jag att det behövdes en pandemi för att vi skulle ta steget och erbjuda digitala kurser i ekonomi till styrelserna. Tidigare har man varit tvungen att anpassa sig efter en viss tid för att gå en kurs, men nu kan man gå den när det passar. Det är en fantastisk ökning vad gäller tillgänglighet. Jag tänker även på belastningen på miljön. Det digitala gör att vi kan spara tid och



till exempel på vår avdelning sparar vi på miljön när vi inte måste åka på möten till Stockholm, säger economichef Anders Niväng.

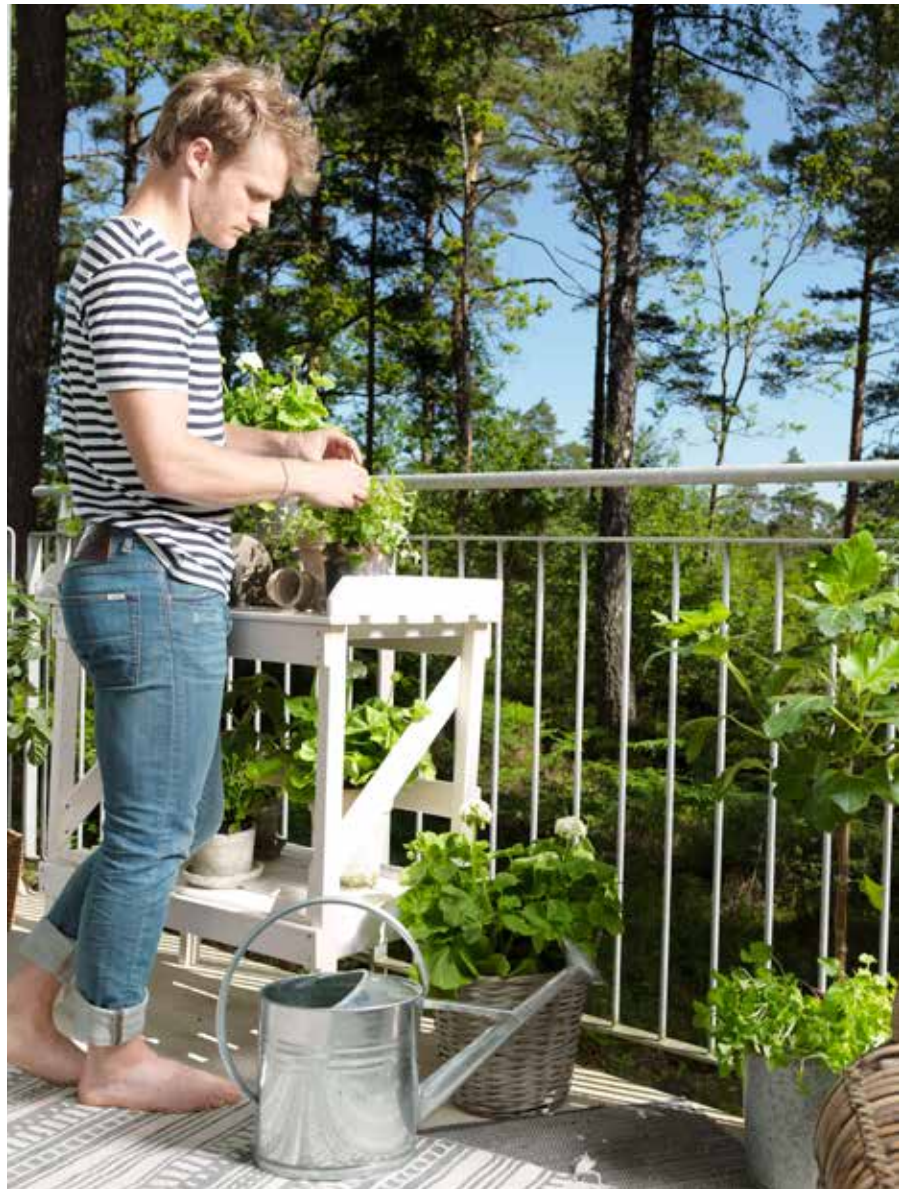
En ny vardag

Digital signering av kontrakt för lägenhet, digitala årsstämmor och en tillfällig lag som gör det möjligt att poströsta digitalt. Trots ett 2020 som på många sätt varit dystert för gemene man – har många nya lösningar satts i rullning i världen, och inte minst på HSB Södertälje.

– Det är stora förändringar, och folk klarar av mer än vad de tror. Det här tvångsläget har gett oss en skjuts och vi har tagit oss an och tagit till oss våra digitala tjänster. Tidigare har vi varit fundersamma kring nyttjandegraden. Det spelar ingen roll hur bra digitala tjänster vi har, om ingen använder dem. Jag måste säga att jag är imponerad av vad vi redan idag kan erbjuda. Men vi kan göra mer kring att öka nyttjandet och kännedomen, men det tar tid att förändrade beteenden.

Peter Lennartsson minns hur man på Kund- och medlemscenter för bara två år sedan skrev ner ärenden på en lös lapp. Idag får alla inkomna mejl ett ärendenummer så att inget faller mellan stolarna. Men trots den bestående förskjutningen till det digitala, saknar han det mänskliga mötet.

– Vi har en ny norm och en ny verklighet, men jag har verkligen saknat mötet med kunderna i receptionen och att samla ens team fysiskt. Att prata på



Teams ersätter inte fullt ut vad ett fysiskt möte ger.

Föredrar det mänskliga

Även Cecilia Högberg menar att det aldrig går att helt ta bort det fysiska mötet mellan två eller flera personer.

– Som individ föredrar jag att träffas. Kanske är jag gammeldags, men jag hoppas att året 2020 kan leda till kvalitativa, mänskliga möten som till exempel inte går ut på att jaga underskrifter till en årsredovisning. För de sakerna kan vi göra med våra digitala tjänster. Därför hoppas jag att det mänskliga kan pågå parallellt – och att det digitala frigör mer tid till att ses på riktigt.

Året då det vi tidigare har tagit för givet blev ett minne blott och vi fick ställa om våra liv på sätt vi inte någonsin trodde skulle behövas.

Här har vi samlat all information, blanketter och olika digitala tjänster som våra medlemmar, boende eller styrelsemedlemmar kan ha nytta och glädje av. Tillgängligt dygnets alla timmar och utan smittorisk.

Mitt HSB är den digitala plattformen som många av våra styrelser, kunder och medlemmar använder sig av för att sköta styrelsearbetet eller det som har med boendet att göra.

Innehållet i Mitt HSB beror i viss utsträckning på vilka tjänster bostadsrättsföreningen köper genom HSB.

Här kommer en beskrivning av några av våra digitala tjänster inom Mitt HSB som kommit till särskild nytta under pandemin och alltid utgör ett värdefullt inslag och stöd för förtroendevalda i våra bostadsrättsföreningar.

Ekonomi

Vi frågade Anders Nivång, Ekonomichef på HSB Södertälje.

Vad är det egentligen våra föreningar och kunder får tillgång till genom Mitt HSB?

– Via de finansiella rapporterna under Ekonomi i Mitt HSB har bostadsrättsföreningens styrelse ständig insyn i föreningens ekonomi. Rapporterna uppdateras varje natt så siffrorna är alltid aktuella. Det är inte som förr i tiden när man var tvungen att invänta månads- eller årsbokslut för att se hur det går. Detta gör att styrelsen kan arbeta proaktivt och planera föreningens större utgifter och likviditet.

Många föreningar brukar under punkten "ekonomi" på styrelsemötet logga in i Mitt HSB och titta på resultatrapporten tillsammans. Genom olika filtreringsmöjligheter kan de välja om de vill se resultatet på en aggregerad nivå eller i detalj.



MITT HSB – VÅR DIGITALA PORTAL

Ofta väljer de nog att börja analysen på en aggregerad nivå, men sedan klickar de ned på kontonivå. Från kontonivån kan de sedan klicka sig ned i ännu mer detaljer och se vilka fakturor som utgör saldot.

Efter ytterligare ett klick får de upp fakturabilden och kan se av vem och när en faktura attesterades. Resultatrapporten är mycket användbar i styrelsearbetet, men en annan rapport som också är särskilt intressant och användbar för styrelsen är saldoförteckning hyresreskontra. Även denna rapport uppdateras varje natt. Rapporten visar vilka hyresgäster eller bostadsrättshavare som har betalt i förskott eller ligger efter med sina betalningar och utgör en grund för inkasso-, och andra åtgärder.

Det finns sammanlagt elva olika finansiella rapporter för den som vill fördjupa sig i ytterligare detaljer såsom

lånereskontra, leverantörsstatistik, balansräkning m.m. Sammanfattningsvis är hela föreningens ekonomi samlad ett par knapptryckningar bort i Mitt HSB.

Administration

Under fliken administration finns en styrelsekalender där styrelsen inte bara kan lägga upp en årsplan för styrelsemöten och medlemsaktiviteter. Styrelsen kan även välja att dela vissa kalenderhändelser med sina medlemmar som t.ex. årsstämman.

Det är även här styrelsen helt digitalt och med några knapptryck meddelar och gör eventuella ändringar i styrelsesammansättning – vid behov meddelas ändringen direkt till Bolagsverket via vår tjänst. Under attestordning kan styrelsen enkelt ändra vem eller vilka som ska granska eller attestera föreningens fakturor.

HSB Dokument

Under Dokument samlas bl.a. föreningens egna dokument, men även en stor mängd stödmaterial för styrelserna. Vår vd Cecilia Högberg passar så snart hon får möjlighet på att slå ett slag för allt material som finns samlat här.

Cecilia vad är det styrelsen kan hitta under rubriken Dokument och vilka är fördelarna med att använda utrymmet för föreningsdokument?

– Det enkla svaret är att här kan man som styrelseledamot hitta det mesta som kan behövas i sitt förtroendeuppdrag. Här finns allt från mallar för styrelsemöten, fullmakter och sekretessblanketter, ansökan om tillstånd för andrahandsupplåtelse till vägledning för hantering av vattenskador. Under pandemin är det även här vi samlat Corona-relaterat informationsmaterial och stödmaterial för genomförande av stämmor via poströstning.

I HSB Dokument får styrelsen även smidig åtkomst till en lagringsplats för

alla sina viktiga dokument, avtal och ritningar. Genom att samla dokumenten här hanteras även frågor gällande säkerhet och GDPR då HSB har tagit extra hänsyn till det i utvecklingen av tjänsten. Rätt person ska ha tillgång till rätt dokument, det säkerställer vi genom att man tilldelas behörigheter utifrån vilken roll man har samt att man vid uppladdning av ett dokument måste ange vilka grupper eller personer dokumentet ska visas för. Genom detta kan alla handlingar samlas på ett ställe – med en navigering och mappstruktur som fungerar lika bra på dator, mobil och surfplatta.

Inom kort kan styrelsen även signera sina protokoll digitalt i tjänsten.

Fastigheten

Under rubriken Fastigheten har vi samlat ett antal funktioner och rapporter som är värdefulla för styrelsen. Här hittar man t.ex. aktuell medlemsförteckning, överlåtelsehistorik och rapporter för uthyrda och outhyrda

objekt. Föreningar som har felanmälan genom oss kan även följa rapporterade fel och ta del av statistik för det samma. Statistik och underlag som är värdefullt i arbetet med underhållsplanering för kommande år.

För medlemmar och boende

I Mitt HSB kan boende och medlemmar hitta sina avier och ta del av information som föreningens styrelse väljer att dela med medlemmarna. Det kan t.ex. handla om stämmokallelser och protokoll från det samma. Medlemmar kan ta del av medlemserbjudanden, och de som bosparar kan se sina bosparpoäng. Köper föreningen Felanmälan kan boende själva göra felanmälningar eller beställningar i systemet och därefter följa sina ärenden.



NYPRODUKTION

Idag har över en miljon svenskar sina hem under HSBs tak, i bostadsrätter eller hyresrätter. Sedan 1923 har vi skapat moderna bostäder med nya innovativa lösningar för ett bekvämare boende.



Närmare en halv miljon bostäder bär HSBs sköld och du hittar dem över hela landet, från norr till söder. Idag satsar vi hårt på ett klimatmedvetet byggande, där minskade utsläpp och sunda material ska förbättra utsikterna för oss och framtida generationer. Vi vässar oss ständigt för att minimera bostädernas klimatpåverkan och resursanvändning. HSB bygger idag energieffektiva hus med hållbara material för en hälsosam och trygg boendemiljö.

HSBs viktigaste uppgift är fortfarande att bygga bra och prisvärda bostäder för medlemmarna och sedan erbjuda en professionell förvaltning. Genom HSB Bosparande kan du få förtur till något av våra nyproducerade projekt.

Under 2020 har vi på HSB Södertälje inte haft någon nyproduktion igång, fokus för arbetet har varit att få fram nya detaljplaner. Under året antogs detaljplanen för vårt kommande projekt i Nykvarn och vi tog detaljplanen för vårt kommande projekt i Hjälmstättra i Södertälje, på samråd.

HBS brf Idrottsparken

Vi räknar med att under våren 2021 starta försäljningen av HSB brf Idrottsparken i centrala Nykvarn.

Projektet kommer bestå av 62 lägenheter i flerbostadshus och 24 radhus.

På gamla idrottsplatsen i centrala Nykvarn planerar vi trivsamma och bekväma bostäder. Ett unikt centralt läge med gångavstånd till centrum och tågstation. Området är omgivet av etablerade villaområden, parker och lekplatser och har gångavstånd till skolor, service och goda kommunikationer. Gamla idrottsplatsen ligger mellan gatorna Damnstugevägen och Gammeltorpsvägen, ca 500 m från centrum och har ett kulturhistoriskt värde i Nykvarn. Närmaste granne är Folkets park som är öppen under sommaren med caféverksamhet, danser, konserter, barnteater, boule, minigolf m.m.

Lägenheterna i brf Idrottsparken får öppen och luftig planlösning med öppna ytor mellan kök och vardagsrum. Här finns rymliga sociala ytor med gott om plats för vänner och familj samt direkt access till balkong eller uteplats. Fastigheterna utrustas med hiss upp till alla våningsplan.

Radhusen i brf Idrottsparken planeras i två olika storlekar; 120 kvm med 4 rum och kök fördelade på två plan, samt 140 kvm med 5 rum och kök fördelade på tre plan. Alla husen får öppen planlösning med

sociala ytor på entréplan med gott om plats för lek och umgänge med familj och vänner. Övervåningen rymmer sovrum, rymligt badrum och klädkammare. De större husen får en tredje våning med allrum/ateljé och terrass.

Här bor du i en trygg HSB-förening med alla fördelar som finns i nybyggda och moderna hus. Här finns uppskattade kvaliteter så som en gemensamhetslokal som går att använda för middagar, kalas, träningspass eller som övernattningsrum åt långväga gäster. Under husen och gården finns det dessutom garage.

Hjälmstättra

I Hjälmstättra strax utanför Brunnsäng och precis bredvid Viksbergsskolan planerar vi för vårt nästkommande bostadsprojekt i Södertälje. Just nu pågår arbetet med anpassning av den detaljplan som varit på samråd. Projektet kommer bestå av en blandning av flerbostadshus, radhus, kedjehus och eventuellt ett antal villor, totalt ca 130 bostäder. Nästa skede i den processen är granskning och planen beräknas som tidigast vara antagen under hösten 2021.

HSBs **NYA** BO SPARANDE

Öppna dörren till bostadsmarknaden

Den kraftiga prisutvecklingen på bostäder i kombination med höjda krav på kontantinsats från bankerna, har gjort det svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Därför sparar allt fler till ett framtida boende - antingen till sig själva eller till sina barn.

Till skillnad från många andra sparformer ger HSBs Bosparande inte bara dina pengar möjlighet att växa – som bosparare kan du också få förtur till hyresrätter och nybyggda bostadsrätter i hela landet.

Under 2020 bytte HSBs bospar bankpartner till Danske bank. Det är ett sexårigt avtal som tecknats. För HSBs bosparare innebär det mer förmånliga

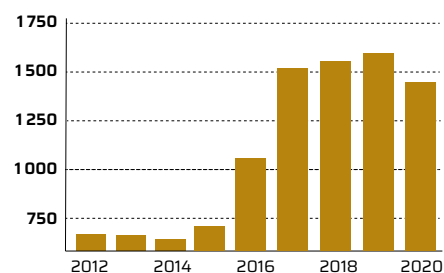
sparvillkor och fler fonder att välja på. Flertalet av HSBs cirka 140 000 bosparare med ett kapital på runt 3,8 miljarder har under 2020 genomfört en överflyttning till Danske Bank.

Under 2018/2019 har en grundlig bankupphandling genomförts och Danske Bank var den aktör som sammantaget presenterade det erbjudande som allra bäst motsvarade HSBs krav och förväntningar på ett nytt bosparande. Med Danske Bank får vi ett attraktivt och konkurrenskraftigt sparande för våra cirka 140 000 bosparande medlemmar.

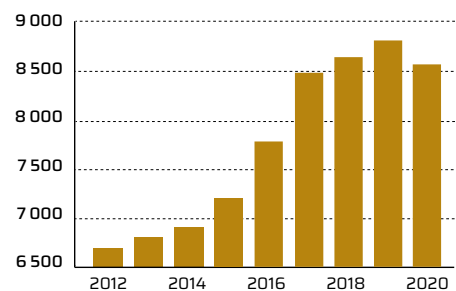
Innehåll i det nya bankavtalet

- Ett tiotal nya fonder.
- Förbättrad ränta på HSB Bosparkonto.
- Större möjlighet att anpassa sparandet efter medlemmarnas behov.

Antal bosparare i HSB Södertälje per 31/12 2020



Antal medlemmar i HSB Södertälje per 31/12 2020



Dina pengar på HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantifonden. Den ger skydd för ett belopp motsvarande högst 100 000 euro per insättare. Du har äganderätt till fondandelar i HSB Depå. Fondandelarna hålls därför åtskilda från

bankens egna värdepapper och därmed har du rätt att få ut dem vid bankens eventuella konkurs. Skulle det mot förmodan vara så att en kunds värdepapper har blandats med bankens egna, träder det danska investerarskyddet in, där kunden kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Utbetalning av ersättning görs

av Riksgäldskontoret. Observera att de pengar du placerar i fonder kan både öka och minska i värde och att det inte är säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning.



Våra hyresgäster är viktiga för oss. Vi har en nära dialog med våra hyresgäster och arbetar långsiktigt med förvaltningen och utvecklingen av både våra fastigheter och närområden. Ur en nära kunddialog kommer ofta bra idéer kring förädling och utveckling i och kring våra fastigheter. Efterfrågan på våra hyresrätter är hög, vilket innebär att merparten av våra lägenheter förmedlas till en HSB-bosparare.

HSB Södertäljes fastighetsbestånd omfattar åtta fastigheter. Fastigheterna utgör en väsentlig del av föreningens tillgångar och fastighetsvärderingen visar att marknadsvärdet med god marginal överstiger det bokförda värdet. 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.

Av våra åtta fastigheter inrymmer sex stycken hyreslägenheter och lokaler 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.

VÄSTERGÅRD



LUNDBYGATAN 36 OCH 38

Fastigheten består av två huskroppar med totalt 70 lägenheter om 1 till 4 rum och kök.

- Husen är fem våningar med hiss och balkongerna är sedan 2008 inglasade. Stamrenovering genomfördes 1994. 2017 genomfördes ett fönsterbyte och 2018 ersattes samtliga radiatorer.
- Till fastigheten finns p-platser med eller utan eluttag och ett fåtal garage.
- TV och internet finns och basutbudet ingår i hyran.

BADHUSGATAN



BADHUSGATAN 1

Fastigheten består av två huskroppar, en på Järnagatan och en på Badhusgatan. Totalt inryms 7 lägenheter och 3 lokaler på Badhusgatan.

- Huset är fyra våningar med hiss. Stamrenovering genomfördes 2005. 2016 genomfördes ett fönsterbyte.
- TV och internet finns och basutbudet ingår i hyran.



Brunnsång
Brunnsångsvägen 2 och 4
Okstigen 2, 4, 6 och 8

BRUNNSÅNG

ROSENLUND

E4

ÖSTERTÄLJE

Västergård
Lundbygatan 36 och 38

Centrum
Badhusgatan 1B

Centrum
Järnagatan 6B

BRUNNSÅNG



BRUNNSÅNGSVÄGEN 2 OCH 4 OKSTIGEN 2, 4, 6 OCH 8

Tre fastigheter som består av sex huskroppar med totalt 453 lägenheter om 1 till 5 rum och kök.

- Husen är tolv våningar med hiss. Husen har stamreoverats under perioden 2002 till 2008 och under 2019 genomfördes relining av rören i plattorna. Samt renovering och inglasning av 144 balkonger.
- 2015–2016 genomfördes ett fönsterbyte. Under de senaste tio åren kan även renovering av samtliga tvättstugor och lekplatser samt installation av nyckelbrickssystem nämnas.
- TV och internet finns och basutbudet ingår i hyran.

JÄRNAGATAN



JÄRNAGATAN 6

Fastigheten består av två huskroppar, en på Järnagatan och en på Badhusgatan. Totalt inryms 4 lägenheter och 3 lokaler på Järnagatan.

- Huset är fem våningar med hiss. Stamrenovering genomfördes 2005. 2016 genomfördes ett fönsterbyte och 2019 totalrenoverades två av lokalerna.
- TV och internet finns och basutbudet ingår i hyran.

A photograph of a modern building's courtyard. The view is from a high vantage point, looking down into a central courtyard. The courtyard is enclosed by a white building facade with several rectangular windows. To the left, there is a glass railing with a dark frame. The sky is a clear, light blue. The overall aesthetic is clean and architectural.

EKONOMISKA RAPPORTER

2020

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 Kompass samt HSB Varumärkesriktlinjer.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av föreningens revisor Peter Rosengren, Lorca Revision AB samt av föreningsgranskare Kjell Sjundemark.

Föreningsstämman

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenhet utövas av fullmäktige. Som en följd av Covid-19 och tillfällig lagstiftning i syfte att minska smittspridning erbjöds ombuden utöver fysiskt deltagande möjlighet att delta digitalt eller genom poströstning.

Vid föreningsstämman som avhölls den 10 juni 2020 i Södertälje deltog 31 personer fysiskt och två närvarande digitalt via Teams. Av dessa var 12 personer röstberättigade. Därutöver inkom 14 poströster, varvid det totala antalet röstberättigade uppgick till 26 stycken.

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 7 protokollförda möten. Valberedningen har också haft kontinuerlig kontakt med styrelsens ledamöter och närvarat vid två styrelsemöten. Vid föreningsstämman valdes Herta Wassgren (sammankallande), Christer Arvidsson och Marcela Ossando till ledamöter i valberedningen.

Styrelsen

Styrelsen väljs på föreningsstämman. Styrelsen har under året bestått av tio ledamöter samt en arbetstagarrepresentant. 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.
- Polycys och årlig uppföljning av tidigare beslutade polycys.

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

Styrelsen har under året haft nio sammanträden, varav ett möte var konstituerande samt en endagskonferens. Styrelsen har även fattat ett beslut per capsulam. Styrelsemöten föregås av beredande möten mellan vd, styrelsens ordförande samt vice ordförande. 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 två möten med revisorerna.

Följande frågor av vikt har behandlats under året

Styrelsemöte 1, 6 februari

- Redovisning av styrelseutvärderingen

Styrelsemöte 2, 12 mars

- Bokslutsrapport
- Granskningsrapport föreningsgranskare

Styrelsemöte 3, 23 april

- Coronaläget
- Revisorns rapport
- Alternativa genomförande av stämmor

Styrelsemöte 4, 19 maj

- Coronaläget
- Tertial 1 bokslut samt prognos för helåret
- Nyproduktionsrapport
- Val och fördelning av HSB-ledamotsuppdrag
- Behandling av motion

Styrelsemöte 5, konstituerande, 10 juni

- Val av vice ordförande
- Firmatecknare
- Attestordning
- Studieråd
- Arvode HSB-ledamot

Styrelsemöte 6, 2 september

- Coronaläget
- Fastställande av policy och riktlinjer
- HSBs ansvar policy för bostadshyresrätter
- HSBs ansvar riktlinjer för bosparregler
- HSBs ansvar policy för inlåningsverksamhet
- HSBs ansvar policy för IT och informationssäkerhet
- HSBs ansvar personuppgiftspolicy
- HSBs ansvar uppförandekod för samarbetspartners
- HSBs ansvar uppförandekod för medarbetare
- HSBs ansvar policy mot kränkande särbehandling
- HSBs policy gällande bisyssla och konkurrerande verksamhet
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Finanspolicy
- Kvalitets- och miljöpolicy
- Lönepolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Rehabiliteringspolicy
- Alkohol- och drogpolicy

Styrelsemöte 7, 15 september

- Planeringsdag verksamhetsplan
- Beslut om upptagande av lån

Styrelsemöte 8, 9 oktober

- Tertiäl bokslut samt prognos för helåret
- Uppföljning verksamhetsmålen
- Bilpolicy
- Nominering till förbundsstyrelsen

Styrelsemöte 9, 10 december

- Verksamhets- och affärsplan
- Budget 2021
- Interimsgranskning
- Slutredovisning investering

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelseutvärdering gjordes under 2020 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 kommer 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.

Aktiviteter för att motverka och minimera riskerna arbetas in i verksamhetsplanen. Styrelsen har antagit en modell för arbetet med internkontroll och tillhörande riskanalys.

I samband med den tertiälvisa ekonomiuppföljningen rapporteras även prognos för måluppfyllelse i förhållande till verksamhetsplanen.

Studierådet

Studierådet utses av styrelsen och är rådgivande i arbetet med medlemsutbildningar. Studierådet består av Cecilia Högberg, Dan Björklund, Inger Hellström, Igor Videla och Gun Bodbacka Nyman. Merparten av årets inplanerade utbildningar har fått ställas in p.g.a. av Covid-19. En positiv följd av situation har dock gjort att vi nu genom samarbete med HSB Stockholm kan erbjuda digitala kostnadsfria utbildningar.

Information och kommunikation

Internkommunikation inom HSB Södertälje sker företädesvis genom e-post, arbetsplatsträffar, avdelningsmöten och personalmöten. Personalmöten genomförs normalt inför kommande styrelsemöte. Flera möten har under året fått ställas in som en följd av Covid-19. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material, kund- och medlemmöten.

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.

Revisor

Vid föreningsstämman beslutades att utse Peter Rosengren från Lorka Revision AB som föreningens revisor. Sammanträden med revisor, styrelseordförande, vd och ekonomichef har skett två gånger under verksamhetsåret. Revisorn har lämnat rapporter från den löpande granskningen samt från bokslutsrevisionen. Dessa rapporter har redovisats och behandlats av styrelsen.

Föreningsgranskare

Enligt de nya stadgarna som antogs vid föreningsstämman 2019 ska föreningen ha föreningsgranskare. Stämman valde Kjell Sjunndemark till föreningsgranskare.

Ledningsgruppen

Ledningsgruppen består av vd Cecilia Högberg, ekonomichef Anders Niväng, teknisk förvaltningschef Stefan Sand

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

samt Peter Lennartsson, chef Kund- och medlemscenter. Ledningsgruppen har haft 18 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomisk och finansiell rapportering

Styrelsen fastställer en budget inför varje verksamhetsår. Budgeten för 2020 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 förvaltade bostadsrättsföreningar kan i enlighet med Koden 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 2020

Ledamöter	Antal	Möjliga	Info
Erik Andersson	9	9	
Bengt Zetterberg	9	9	
Dan Björklund	7	9	
Håkan Svahn	9	9	
Igor Videla	6	9	
Inger Hellström	7	9	
Jonna Tornemark	7	9	
Karl Hulth	9	9	
Reine Bergström	9	9	
Pia Bergqvist	4	5	Invald till styrelsen den 10 juni
Marie-Louise Thorwaldson (arbetstagarrepresentant)	7	9	
Therese Bäckström (arbetstagarrepresentant, suppleant)	1	2	

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södertälje ekonomisk förening, organisationsnummer 715600-1757, med säte i Södertälje får härmed avge årsredovisning för år 2020.

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 förankring 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 Projektpartner, 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 55 bostadsrättsföreningar och ca 8 600 enskilda medlemmar. Antalet medlemmar och antalet bosparare var i stort sett oförändrade under året. Verksamheten styrs via föreningsstämma, styrelse och vd.

Dotterbolag och intressebolag

HSB Södertälje har ett helägt dotterbolag, Hjälsätra mark AB samt äger 50 % av aktierna i Skogstrakten Holding AB. Under året har vi likviderat HSB Hyresfastigheter i Salem AB som vi fram till likvidationen ägde 50 % av aktierna i. HSB Södertälje har tillsammans med HSB Produktion AB handelsbolaget HSB Produktion i Södertälje HB.

Föreningsstämman

Som en följd av Covid-19 och tillfällig lagstiftning i syfte att minska smittspridning erbjöds ombuden till årets stämma utöver fysiskt deltagande möjlighet att delta digitalt eller genom poströstning.

Vid föreningsstämman som avhölls den 10 juni 2020 i Södertälje deltog 31 personer fysiskt och två närvarande digitalt via Teams. Av dessa var 12 personer röstberättigade. Därutöver inkom 14 poströster, varvid det totala antalet röstberättigade uppgick till 26 stycken.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft nio sammanträden, varav ett konstituerande möte samt en endagskonferens.

Styrelsen bestod fram till föreningsstämman av tio ledamöter samt en arbetstagarrepresentant. Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning:

Erik Andersson <i>Ordförande</i>	Inger Hellström Karl Hulth
Bengt Zetterberg <i>Vice ordförande</i>	Reine Bergström Igor Videla
Dan Björklund	Jonna Tornemark
Pia Bergqvist	Håkan Svahn
Marie-Louise Thorwaldson (arbetstagarrepresentant)	

Revisorerna

Vid föreningsstämman beslutades att utse Peter Rosengren från Lorka Revision AB till föreningens revisor för andra året i rad.

Föreningsgranskare

Enligt de nya stadgarna som antogs vid föreningsstämman ska föreningen ha föreningsgranskare. Stämman valde Kjell Sjunndemark till föreningsgranskare.

Styrelsens arbete

Styrelsen säkerställer och fastställer föreningens strategi för verksamheten, vision, inriktningsmål och handlingsplan med ett flerårsperspektiv. I praktiken görs 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 uppdatering mot de HSB-gemensamma styrdokumenten, HSBs Kompass, HSBs Kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

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 nuläget, 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 och revisorn har deltagit på ett styrelsemöte därutöver har styrelsens ordförande deltagit på två möten med revisorerna.

Styrelsens ersättning

På föreningsstämman beslutades om oförändrat arvode. Det vill säga fast arvode till ordföranden om ett inkomstbasbelopp vilket år 2020 motsvarar 66 800 kr, ett halv inkomstbasbelopp 33 400 kronor till vice ordföranden och 20 % av ett inkomstbasbelopp 13 360 kronor till övriga ledamöter. Därutöver utgår mötesarvode om 1 700 kronor per bevisat sammanträde. Arvode för föreningsgranskare utgår med totalt 10 000 kronor.

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 4 828 bostadsrättslägenheter i 85 bostadsrättsföreningar, varav 28 inte är medlemmar i HSB. Vi säljer även administrativ förvaltning till 4 samfälligheter och aktiebolag. Därutöver har vi utfört teknisk förvaltning i 80 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 Projektpartner gemensamt ägt handelsbolag och under året har vi inte haft någon produktion utan arbetet har handlat om framtagande av detaljplaner för nya bostäder i Södertälje, Hjärmsättra och i Nykvarn Idrottsparken.

Våra medlemmar ges löpande information och rådgivning och vi tar årligen via studierådet fram en kurskatalog. På grund av Covid-19 blev vi tvungna att ställa in merparten av det i kurskatalogen inplanerade utbudet. Istället kunde vi genom samarbete med HSB Stockholm erbjuda ett antal digitala kostnadsfria kurser. Under våren kunde vi dock genomföra det inplanerade medlems- och bosparmötet. Under hösten genomfördes även ett uppskattat informations- och dialogmöte med styrelserepresentanter från våra medlemsföreningar.

Väsentliga händelser under året

- Vi anslöt oss till den digitala tjänsten Kivra.
- Vi adressuppdaterar månatligen våra register med SPAR.
- Vi slutar ta emot pappersfakturor.
- Vi utökar vår förvaltarorganisation.
- Vi utökar vår mark- och trädgårdsavdelning.
- Vi anställer ny teknisk förvaltningschef.
- Vi får in flera nya kunder inom samtliga avtalsområden.
- Vi erbjuder HSBs nya bosparande och flyttar befintliga bosparare till ny bank med ett bredare utbud av sparformer och fonder.
- Vi anpassar oss efter nya förutsättningar och omständigheter som en följd av Covid-19.
- Vi genomför och är våra brf:er behjälpliga med stämmor via digitala tjänster och genom poströstning som en följd av ny och tillfällig lagstiftning.
- IMD är inte längre momsfrött och vi är våra föreningar behjälpliga med det.
- Vi driftsätter nytt system för digitala fakturor med automatisk kontering.
- Vi bidrar till We Effect och kampanjen #StarkareTillsammans.
- Vi rapporterar månatlig egenkontroll av våra skötselåtaganden.
- Vi följer upp verksamheten genom en kundenkät.
- Efter flera år är det klart. Detaljplanen för gamla IP i Nykvarn vinner laga kraft. Här blir plats för 85–90 lägenheter i HSB Södertäljes regi.

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.

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.

Under året har vi färdigställt renoveringen och inglasningen av 144 balkonger i Brunnäng och därutöver har endast mindre renoveringar utförts i våra fastigheter

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 630,6 mkr (613,8 mkr). Det ger en värdeökning under 2020 med ca 3 %. En känslighetsanalys visar att även om marknadsläget förändras har fastigheterna ett bedömt värde som väl överskrider det bokförda värdet.

Medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid årsskiftet till 39 st, varav 16 är kvinnor och 23 är män. Under året har tio nya medarbetare anställts och åtta har slutat. Sjukfrånvaron uppgick till 4,6 %.

Under året har vi löpande följt rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten och så snart det funnits skäl har vi anpassat verksamheten, infört åtgärder i syfte att minska smittspridningen och skydda våra anställda och våra kunder och medlemmar. I skrivande stund förfaller det som de åtgärder som vidtagits hjälpt och att de varit tillräckliga då vi sluppit smittspridning inom personalgruppen.

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 året har en utvärdering av den omorganisation som genomfördes 2018 utförts. Utvärderingen har genomförts genom djupintervju med ett antal medarbetare samt genom resultatet från kundenkäten. Ett antal förbättringsområden och bieffekter har identifierats och i januari 2021 inleds ett arbete för att ta hand om resultatet.

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.

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.

Inom HSB Södertälje finns sedan året en kvalitets- och miljöpolicy som tar sitt avstamp i verksamhets- och affärsidén som säger att vi ska skapa mervärde för våra medlemmar och kunder genom ett hållbart och långsiktigt förhållningssätt i allt vi gör.

Under 2020 har vårt sponsor- och samarbetsavtal med SBBK fortlöpt. Avtalet innebär bl.a. att HSB Södertälje stödjer barn- och ungdomsverksamheten samt Telge Basket – damelitlaget.

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 policies och riktlinjer som antas av HSB Riksförbunds styrelse.

HSB Södertälje arbetar även efter ett kontrollsystem där en internkontrollplan årligen arbetas fram och antas av styrelsen. Planen bygger i huvudsak på genomförda riskanalyser. Riskanalysen för respektive avdelning utgår från ett antal gemensamma områden, syftet är att systematisera riskanalysen för att "tvinga" oss att beakta verksamheten från olika perspektiv. Identifierade områden är Uppdraget/tjänsten, Kund/medlem, Stöld/skadegörelse, Upphandling/inköp, Information och kommunikation, Personal, Arbetsmiljö fysisk, Arbetsmiljö psykisk, Mutor och jäv och slutligen Ekonomi. Utöver avdelningarnas identifierade risker ingår ett antal företagsgemensamma kontrollmoment. De identifierade risker som når ett riskvärde på 8 eller högre kommer att ingå i kommande års kontrollplan. Riskvärdet beräknas som sannolikheten för ett inträffande multiplicerat med konsekvensen om händelsen inträffar. I de bästa av världar kommer en identifierad risk med ett värde på 8 eller högre endast att ta plats i kontrollplanen under ett år. Därefter bör vidtagna åtgärder för att minska risken eller konsekvensen leda till ett lägre riskvärde kommande år. Genom detta kontrollsystem får vi en systematisk utveckling av verksamheten samt en regelbunden kontroll av den samma.

HSB Södertälje har sedan 2018 antagit de HSB gemensamma Uppförandekod för samarbetspartners samt 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.

Arbetsmiljörisker möts genom företagets arbetsmiljöpolicy med en tydlig organisation för arbetsmiljöarbetet och 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. Under 2020 har vi även kompletterat området med en policy mot alkohol och droger.

Finanspolicy samt efterlevnaden av den samma antas och följs årligen upp av styrelsen. För att minimera riskerna med inlåningsverksamheten följer HSB Södertälje rekommendationerna i Koden. 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 88 %. 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. Sedan hösten 2018 är HSB Södertälje ombud för HSB Finansstöds betaltjänster. Policies 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 HSBpartner 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 85,5 mkr (78,6 mkr) och årets resultat efter skatt uppgick till 4,1 mkr (2,2 mkr).

Avskrivningar har ökat med 0,9 mkr till följd av investeringar i det egna fastighetsbeståndet.

Ränteintäkter och liknande resultatposter har ökat med 5,1 mkr och uppgår till 5,2 mkr.

Föreningens kassaflöde uppgick till +47,9 mkr (-29,5 mkr).

Det egna kapitalet, d.v.s. medlemmarnas redovisade förmögenhet, uppgår till 114 mkr (110 mkr).

Inlåningen från bostadsrättsföreningarna har ökat med 49,6 mkr och uppgår till 229,9 mkr.

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt, soliditet uppgår till 22 % (23 %), soliditeten exklusive bostadsrättsföreningarnas avistamedel uppgår till 36 % (36 %).

Investeringar

Under året har investeringar i det egna fastighetsbeståndet aktiverats till ett värde av 28,7 mkr (8,9 mkr).

Investeringar har gjorts i immateriella tillgångar kopplade till HSB gemensamma digitaliseringsåtgärder till ett värde av 2,7 mkr (2,8 mkr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyresförhandlingen för 2021 är i skrivande stund inte färdigförhandlad. Förhandlingarna inleddes med ett yrkande om 2 % i generell hyresökning och 100 kr/per lägenhet och månad som särskilt tillägg.

Framtid

Coronapandemin gör naturligtvis att den ekonomiska framtiden präglas av stor osäkerhet. Exakt hur långvarig eller djup nedgången blir och hur den kommer att påverka vår verksamhet är svårt att avgöra bland annat på grund av osäkerhet kring smittspridningen. Vi kan dock konstatera att HSB Södertälje gjort ett omfattande arbetet för att stärka sitt ekonomiska resultat från kärnverksamheten och att resultatet succesivt förbättrats sedan 2018. I takt med att den digitala investeringen fortsätter kommer det dock bli nödvändigt att se över våra lokalkostnader men även att anpassa organisation och arbetssätt ytterligare efter nya förutsättningar. Trots ökad konkurrens har vi under året tagit in flera nya kunder, ökat vår försäljning och vi har många inkommande offertförfrågningar och har även tecknat avtal med ett antal nya kunder i början på nästa år. Vi kan också se att flera kunder väljer att teckna avtal för fler områden med oss vilket är glädjande – det är en framtid vi vågar tro på.



Förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 266	5 150	98 359	2 266
Effekt av byte av redovisningsprincip	-	-	-	-
IB efter byte av redovisningsprincip	4 266	5 150	98 359	2 266
Andelsförändring	-58			
Resultatdisposition			2 266	-2 266
Årets resultat				4 114
Vid årets utgång	4 208	5 150	100 625	4 114

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Intäkter och räntabilitet					
Summa rörelseintäkter	87 033	80 344	76 522	75 437	77 310
Årets resultat	4 114	2 266	3 026	9 867	10 278
Avkastning på eget kapital %	5,3	2,8	3,1	10,5	11,5
Ekonomisk ställning					
Eget kapital	114 097	110 041	107 733	104 587	94 310
Soliditet, inkl. totala inlåningen %	21,6	23,2	22,4	22,0	20,6
Soliditet, exkl. brf. avistamedel %	35,8	35,7	35,8	34,5	30,2
Soliditet, enl. HSB kod %	68,9	69,2	70,7	67,9	63,9
Balansomslutning	528 297	475 046	480 670	475 506	457 032
Brf avistamedel	211 969	166 846	180 086	172 413	144 794
Beräknat övervärde	357 695	366 354	352 452	294 041	258 314

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat före skatt / genomsnittligt eget kapital
Soliditet, inkl. totala inlåningen	Eget kapital / balansomslutning
Soliditet, exkl. Brf avistamedel	Eget kapital / (balansomslutning - Brf avistamedel)
Soliditet, enl. HSB kod	(Eget kapital + beräknat övervärde) / (balansomslutning + beräknat övervärde - likvida medel)

Förslag till disposition av föreningens vinst

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	100 624 743
Årets resultat	4 114 458
Summa	104 739 201

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till föreningsstämmans förfogande disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	104 739 201
--------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	85 548	78 579
Övriga rörelseintäkter		1 485	1 765
Summa rörelseintäkter		87 033	80 344
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-3 804	-2 869
Övriga externa kostnader	3,4	-37 303	-32 760
Personalkostnader	5	-28 039	-27 217
Avskrivningar och nedskrivningar		-9 111	-8 257
Övriga rörelsekostnader	10	-1 520	-
Rörelseresultat		7 256	9 241
Finansiella poster			
Resultatandelar i intresseföretag		-351	-721
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 233	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 069	-5 586
Resultat efter finansiella poster		6 069	3 037
Uppskjuten skatt		-1 955	-771
ÅRETS RESULTAT		4 114	2 266

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	1 480	1 798
Förskott för immateriell anläggningstillgång	8	4 716	2 517
		6 196	4 315
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	287 654	264 235
Pågående projekt	10	2 808	22 162
Inventarier	11	5 526	7 452
		295 988	293 849
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	12		
Andelar i dotterbolag		100	100
Andelar i intressebolag		2 720	3 090
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 204	7 204
		10 024	10 394
Summa anläggningstillgångar		312 208	308 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Pågående arbeten</i>			
Pågående arbeten för annans räkning		2	-
		2	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		5 563	4 689
Skattefordringar		51	214
Övriga fordringar		5 580	4 824
Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	13	3 725	3 506
Summa kortfristiga fordringar		14 919	13 233
Kortfristiga placeringar	14	67 818	41 495
		67 818	41 495
<i>Kassa och bank</i>		133 350	111 760
Summa omsättningstillgångar		216 089	166 488
SUMMA TILLGÅNGAR		528 297	475 046

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		4 208	4 266
Reservfond		5 150	5 150
		9 358	9 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100 625	98 359
Årets resultat		4 114	2 266
		104 739	100 625
Summa eget kapital		114 097	110 041
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	8 936	6 980
		8 936	6 980
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	130 000	30 000
		130 000	30 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	16	27 621	131 336
Inlåning från bostadsrättsföreningar	17	229 869	180 246
Förskott från kunder		3	-
Leverantörsskulder		9 191	8 326
Övriga kortfristiga skulder		859	593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 721	7 524
		275 264	328 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 297	475 046

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 070	3 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	9 463	8 978
	15 533	11 137
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 533	11 137
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-	10
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	-874	576
Ökning(-)/Minskning (+) av övrig rörelsefordringar	-812	-1 711
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 332	759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 179	11 649
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 707	-2 846
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 383	-28 896
Förvärv av finansiella tillgångar	-25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 115	-31 742
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning (-) av inlåning från bostadsrättsföreningar	49 623	-5 640
Ökning(+)/Minskning (-) av lån	-3 715	-3 822
Ökning(+)/Minskning (-) av insatser/avgälder	-59	42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 849	-9 420
Årets kassaflöde	47 913	-29 513
Likvida medel vid årets början	153 255	182 768
Likvida medel vid årets slut	201 168	153 255

Som likvida medel räknas kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar som är likvida inom högst en vecka.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Bolagets årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Byte av redovisningsprincip

Under året har bolaget bytt redovisningsprincip avseende värdering av bolagets innehav av finansiella instrument, vilka numera i enlighet värderas i enlighet med reglerna i Kapitel 12 BFNAR 2012:1 (Finansiella instrument värderade enligt 4 kap 14 a-14 e §§ årsredovisningslagen).

Bytet av redovisningsprincip har inte inneburit någon förändring av föregående års redovisade siffror och har heller inte haft någon påverkan på det egna kapitalet.

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Nyttjandeperiod är beräknad till 5 år.

Nedskrivningar

– materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

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 2020 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 tryggnad 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 2020 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Bostadsrätter

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

Andelar i dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Dotterföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är företag där moderföretaget har en ägarandel mellan 20–50 %. Intresseföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras och förbrukas.

Tjänsteuppdrag – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i Kapitel 12 BFNAR 2012:1 (Finansiella instrument värderade enligt 4 kap 14 a-14 e §§ årsredovisningslagen).

Det innebär att företaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar och finansiella skulder som innehas för handel,
- Finansiella tillgångar som kan säljas,
- Investeringar som hålls till förfall
- Lånefordringar och kundfordringar och
- Övriga finansiella skulder,

Klassificeringen beror på syftet med förvärvet av den finansiella tillgången. Syftet fastställs av ledningen vid det första redovisningstillfället.

En finansiell tillgång eller skuld ska redovisas i balansräkningen när företaget blivit en del av det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella tillgångar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

Låne- och kundfordringar samt investeringar som hålls till förfall redovisas, efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde redovisas enligt följande:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen - i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas – i fond för verkligt värde.

Finansiella tillgångar eller skulder som innehas för handel

Denna kategori avser finansiella tillgångar eller skulder som vid första redovisningstillfället identifierats som tillgångar eller skulder som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De huvudsakliga tillgångarna i kategorin utgörs av aktiefonder samt obligationsfonder.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Denna kategori avser finansiella tillgångar eller skulder som vid första redovisningstillfället identifierats som tillgångar eller skulder som kan säljas. Dessa värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i Fond för verkligt värde. HSB värderar för närvarande endast andelar i företag där det finns ett ägarintresse i denna kategori.

Investeringar som hålls till förfall

Denna kategori avser finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierats som investeringar som hålls till förfall redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. De huvudsakliga tillgångarna i kategorin utgörs av företagsobligationer.

Låne- och kundfordringar

Låne- och kundfordringar är kundfordringar och kortfristiga fordringar med fastställda betalningar och fastställd löptid. Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder är låneskulder och leverantörsskulder vilka redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer företaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Aktier och andelar i intressebolag- och dotterföretag

Aktier och andelar i intressebolag och dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas till verkligt värde.

Övriga skulder (Låneskulder och leverantörsskulder)

Inom begreppet övriga skulder återfinns - Låneskulder och leverantörsskulder.

Värderingsprocess till verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad och där det finns observerbara marknadstransaktioner, baseras på noterade marknadspriser. Som marknadspris används på balansdagen senast ställda marknadspris. Företaget har främst aktierrelaterade placeringar i denna typ av finansiella instrument.

För finansiella instrument som saknar observerbara marknadstransaktioner, d.v.s onoterade finansiella instrument såsom aktier och konvertibler, görs en värdering till verkligt värde. Bolagets ledning genomför en samlad bedömning för att avgöra vilken värderingsmetod som är bäst lämpad för respektive instrument. I första hand används som värde det pris som erhållits eller observerats om det nyligen eller senast genomförts en ordnad transaktion (nyemission, försäljning etc) i det onoterade instrumentet mellan marknadsaktörer så att priset kan anses vara representativt för verkligt värde.

Om ingen extern representativ transaktion finns noterad under bokslutsperioden, utvärderas innehavet utifrån en intern värdering av bolagets ledning, med utgångspunkt från senaste aktuella anskaffningsvärde, bokfört värde eller transaktionsvärde, i relation till en aktuell värdering av det finansiella instrumentet. En aktuell värdering görs antingen genom substansvärdesmetoden eller genom en diskontering av framtida kassaflöden med diskonteringsränta baserad på jämförbara avkastningskrav på jämförbara företag.

Säkringsredovisning

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

Föreningen använder ränteswappar för säkring av ränterisk. Föreningen bedömer att säkringsredovisning är tillämplig då en förändring i värdet på den underliggande tillgången i princip motsvaras av samma värdeförändring på ränteswapparna.

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

NOTER

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. Alla belopp anges i Tkr där inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Egna fastigheter	48 375	46 715
Ekonomisk förvaltning	9 009	8 666
Teknisk förvaltning	24 033	18 298
Materialförsäljning	1 557	2 358
Medlemsverksamhet	2 574	2 542
Summa	85 548	78 579

Not 3 Arvode och ersättningar till revisorer

	2020	2019
<i>Lorka Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	140	140

Not 4 Leasingkostnader

	2020	2019
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 021	3 683
Mellan ett och fem år	10 194	12 759
Senare än fem år	-	-
	14 215	16 442
<i>Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter</i>	4 506	4 194

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Vd och styrelse		
Löner och andra ersättningar	2 173	2 200
Pensionskostnader	346	149
Arbetsgivaravgifter	604	622
	3 123	2 971
Övriga		
Löner och andra ersättningar	17 186	15 499
Pensionskostnader	1 902	1 251
Arbetsgivaravgifter	4 868	4 960
	23 956	21 710
	27 079	24 681
<i>Medelantal anställda</i>	40	33

Verkställande direktörens årslön uppgår till 1 176 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

	2020	2019
Inteckningslån	2 899	2 143
Swapnetto	2 939	3 246
Övriga räntekostnader och resultatposter	231	197
Summa	6 069	5 586

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	3 839	3 511
Årets nyanskaffning/utrangering	509	329
Utgående anskaffningsvärde	4 348	3 840
Ingående avskrivningar	-2 042	-1 315
Årets avskrivningar	-826	-727
Utgående avskrivningar	-2 868	-2 042
Utgående planenligt restvärde	1 480	1 798

Not 8 Förskott för immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
Förskott vid årets början	2 517	-
Under året upparbetade kostnader	2 199	2 517
	4 716	2 517

NOTER

Not 9 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	294 176	286 001
Ingående anskaffningsvärden mark	31 763	31 763
Årets investering byggnader	28 732	8 964
Omklassificeringar	1 368	
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-789
Utg. ackumulerade anskaffningsvärden	356 039	325 939
Ackumulerade avskrivningar enl. plan		
Ingående avskrivningar	-61 704	-56 367
Årets avskrivningar	-6 658	-6 126
Omklassificeringar	-23	
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	789
Utg. ackumulerade avskrivningar	-68 385	-61 704
Redovisat värde vid årets slut	287 654	264 235
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	294 000	294 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	9 720	9 720
Taxeringsvärde, mark - bostäder	83 160	83 160
Taxeringsvärde, mark - lokaler	5 580	5 580
Taxeringsvärde, mark - lantbruksenhet	2 477	2 168
Summa	394 937	394 628
Redovisade byggnadsvärden		
Bokföringsmässiga värden	255 891	232 472
Skattemässiga värden	-159 620	-138 720
Skillnad	96 271	93 752
Marknadsvärde	645 349	630 589

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 645,4 mkr (630,6 mkr). Det ger en värdeökning under 2020 med cirka 2,3 %. En känslighetsanalys visar att även om marknadsläget förändras har fastigheterna ett bedömt värde som väl överstiger det bokförda värdet.

Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 162	5 054
Nyanskaffningar/inköp under året	9 307	26 072
Överfört till färdigställda fastigheter	-27 141	-8 964
Återförda balanserade kostnader för nyproduktion	-1 520	-
Redovisat värde vid årets slut	2 808	22 162

Not 11 Inventarier

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 116	8 292
Årets nyanskaffning	1 046	2 824
Omklassificeringar	-1 368	-
	10 794	11 116
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 664	-2 260
Omklassificeringar	23	
Årets avskrivningar	-1 627	-1 404
	-5 268	-3 664
Redovisat värde vid årets slut	5 526	7 452

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	Antal	2020	2019
Andelar i dotterbolag			
Aktier i Hjälsåtra Mark AB	1 000	100	100
		100	100
Andelar i intressebolag			
Aktier i Skogstrakten Holding AB	500	50	50
Aktier i HSB Hyresbostäder i Salem AB	250	-	25
Andelar i HSB Produktion i Södertälje HB	1	2 670	3 736
		2 720	3 090
Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Andelar i HSB Riksförbund	465	7 119	7 119
Bostadsrätter	1	80	80
Övriga aktier och andelar		5	5
		7 204	7 204
Redovisat värde vid årets slut		10 024	10 394

I andra långfristiga värdepappersinnehav ingår andelar i HSB Riksförbund samt övriga aktier och andelar vilka klassificeras som finansiella tillgångar som kan säljas och som därmed värderas till verkligt värde där värdeförändringarna redovisas i Fond för verkligt värde. Nuvarande bedömning är att anskaffningsvärden i allt väsentligt överensstämmer med verkligt värde.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Upplupna intäkter		
Avtal	1 904	1 467
Förutbetalda kostnader		
Försäkringar	770	724
Övrigt	1 051	1 315
Summa	3 725	3 506

NOTER

Not 14 Kortfristiga placeringar

De kortfristiga placeringarna består av obligationer med återstående löptider på 1 till 5 år. Samtliga placeringar är likvida och omsättningsbara inom högst en vecka.

	2020	2019
Summa kortfristiga placeringar	64 423	41 495
Värdeförändringar redovisade i resultaträkningen 2020	3 395	-
Värdeförändringar redovisade via fond för verkligt värde	-	-
Marknadsvärde	67 818	41 495
Utgående marknadsvärde för kortfristiga placeringar	67 367	42 906

Not 15 Uppskjuten skatt

I föreningen finns två poster som aktualiserar latent skatt; underskottsavdrag och temporära differenser. De temporära differenserna beror på skillnad mellan fastigheternas och fondinnehavens bokförda värden och dessas skattemässiga värden. Latent skattefordran är hänförlig till skattemässiga underskott.

	2020	2019
Latent skatteskuld, temporära differenser, ingående värde	19 313	19 196
Årets förändring	1 613	117
Latent skatteskuld, temporära differenser, utgående värde	20 926	19 313
Latent skattefordran, underskottsavdrag, ingående värde	-12 333	-12 987
Årets förändring	342	654
Latent skattefordran, underskottsavdrag, utgående värde	-11 991	-12 333
Uppskjuten skatt (netto)	8 936	6 980

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Av föreningens in-teckningslån löper 27 621 tkr (111 836 tkr) med rörlig ränta och 130 000 tkr (50 000 tkr) med fast ränta. De lån där förfallodagen är mer än 12 månader framåt i tiden redovisas som långfristiga. Nästa års amortering uppgår till 0 kr (4 000 tkr). 100 % av de rörliga lånen är räntesäkrade genom swapavtal enligt nedan:

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

Per den 31 december 2020 uppgår den förväntade årsräntan för in-teckningslånen inklusive effekt av ränteswapar till 2,1% (3,3%). Skuldens genomsnittliga räntebindningstid, beaktat effekt av ränteswapar uppgår till 0,7 år (1,3 år).

Marknadsvärdet på swapavtalen uppgår till -1,9 Mkr, d.v.s. beloppet motsvarar den kostnad föreningen skulle betala om swapavtalen löstes per balansdagen.

Not 17 Inlåning från bostadsrättsföreningar

Lån	Bindning	2020	2019
Bunden inlåning		17 900	13 400
Avräkning		211 969	166 846
		229 869	180 246

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Hyror	3 731	3 522
Lagstadgade sociala avgifter	511	512
Räntor	497	503
Semesterlöneskuld	2 172	2 288
Övriga	810	699
	7 721	7 524

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2020	2019
Uttagna 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 2020 enligt Fastigo.

	2020	2019
Fastigo garantiförbindelse	363	324
Kp pensionsförsäkring	423	407
	786	731

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 10 mars 2021



Cecilia Högberg
Vd



Erik Andersson
Styrelseordförande



Bengt Zetterberg
Vice ordförande



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



Pia Bergqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2021



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Södertälje ek. för. för år 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 25–41 i detta dokument.

Enligt min 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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–24 och sidan 44. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen

fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertälje ekonomisk förening för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Södertälje den 10 mars 2021



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT TILL HSB SÖDERTÄLJES FÖRENINGSTÄMMA 2021

Föreningsgranskare i HSB har att övergripande granska medlemmens rätt och möjligheter till insyn och inflytande i medlemsföreningen. De gemensamma styrdokument, De kooperativa principerna, Våra kärnvärderingar – ETHOS, HSBs kompass – Vägen mot det goda boendet, HSBs kodförföreningsstyrning och HSBs varumärkesriktlinjer utgör grunden för styrningen. Granskningen har sin huvudsakliga utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning gällande från år 2020. En ny kod har antagits som gäller från år 2021. Tillämpning av koden sker enligt principen ”följ eller förklara”. Det innebär att reglerna inte är tvingande.

Föreningsgranskaren har för sitt uppdrag haft ett begränsat antal möten och sammankomster, både fysiska och digitala. Möten har genomförts med föreningens revisor, styrelsens ordförande och vd.

Föreningsgranskaren har vid sin granskning av rapporten funnit att styrelsen i all väsentlighet följer koden.

Föreningsgranskningen har utförts bland annat genom genomgång och kontroll av styrelsens protokoll, verksamhetsplan, vd-brev och information på föreningens webbplats. Även inföbladet Månadsinfo samt Föreningsstyrningsrapporten har utgjort grund för informationsinhämtning.

Det finns med tanke på behovet av information till medlemmarna och möjlighet till inflytande utrymme för

förbättringar av webbplatsen. Informationen på hemsidan är inte alltid tydlig eller enkel att hitta och sökfunktionen på hemsidan fungerar inte tillfredsställande. Ett gott exempel utgör den del av hemsidan som rör hur HSB-medlem kan påverka – Som medlem äger du HSB och kan påverka hela organisationen.

Digitaliseringen är både en nödvändighet men samtidigt en stor utmaning. Styrelsen och ledningen är väl införstådda med situationen och arbetar kontinuerligt med frågan.

Föreningsgranskningsrapporten har tillställts ordföranden i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman.

Slutligen anser jag som föreningsgranskare att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrningens intentioner.

Södertälje den 23 februari 2021



Kjell Sjuntemark
Föreningsgranskare

Form: Anna Markevärn

Foto: Karl Nordlund, 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