



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT 2022

HSB är Sveriges ledande boendeaktör, som ägs och styrs av cirka 670 000 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads- och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bosparande som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet, även på platser där få vill bygga men många vill bo.

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

### **HSBs kompass – vägen mot det goda boendet**

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

### **HSBs kod för föreningsstyrning**

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

### **Hantering av HSBs varumärke**

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

HSB Landskrona följer styrdokumenterna HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

### **HSBs kod för föreningsstyrning**

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

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk kooperations kod.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för



HSB – där möjligheterna bor

medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

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

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

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

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

## 2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

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

HSB Landskrona verkar på styrelsens uppdrag för en tydlig och stark koppling mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Ett normalt verksamhetsår är fyllt av aktiviteter som alla stärker relationen mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Till stöd i arbetet finns HSBs gemensamt framtagna styrdokument samt de policydokument som är beslutade av styrelsen.

Exempel på aktiviteter som stödjer en öppen intressentkommunikation och dialog är:

- Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte.
- Utbildningsverksamhet för förtroendevalda.
- Utbildningsverksamhet för medlemmar.
- Medlems- och kundevent
- Medlems- och kundbesök.
- Medlems- och kundundersökningar.
- Process och fastställande av regionföreningens affärsplan.
- HSB-ledamotsträffar, Ägarkonferenser
- Årlig brf-konferens för kunder.
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till kunder, förtroendevalda, medlemmar, bosparare och hyresgäster. Kommunikation via kundportalen Mitt HSB och på webbplatsen.

## 2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

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



HSB Landskrona har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Medlemmarna i HSB Landskrona finns representerade i två olika medlemsgrupper: Brf gruppen består av HSB-bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Landskrona som innehar en bostadsrättslägenhet i en HSB-bostadsrättsförening. Medlemsgruppen består av medlemmar i HSB Landskrona som inte innehar en bostadsrättslägenhet i en HSB-bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är HSB Landskronas högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Fördelning av fullmäktigeplatser väljs på följande sätt: Brf gruppen Varje bostadsrättsförening som är medlem i HSB Landskrona väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen.

Medlemsgruppen väljer en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar. Val sker årligen på medlemsgruppens årsmöte som hålls i mars varje år. Kallelse till årsmötet sker senast två veckor innan mötet genom utskick via mejl eller personligt brev samt genom information på HSB Landskronas webbplats.

Grundtalet fastställs årligen av HSB Landskrona föreningsstämma.

HSB Landskronas medlemmar kan nominera till förtroendeposter. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till genom information på HSB Landskronas webbplats. Valberedningen skickar även förfrågan till nuvarande styrelseledamöter, revisorer och föreningsgranskare om de står till förfogande för omval.

Av HSB Landskronas stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före mars månads utgång. Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på föreningens webbplats. Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande och förslag tillställas föreningsstämman i samband med kallelse till föreningsstämman.

### **2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE**

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

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

HSB Landskrona drivs på styrelsens uppdrag. I syfte att öka medlems- och kundnyttan deltar HSB Landskrona i den HSB-gemensamma tjänsteutvecklingen. Styrelsen följer löpande utvecklingen som också återrapporteras till medlemmarna i samband med föreningsstämman, i nyhetsbrev, på webbplatsen och vid olika former av möten och konferenser som arrangeras under ett verksamhetsår.

### **2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN**

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



HSB Landskronas ordinarie föreningsstämma hålls normalt i april varje år. Föreningsstämmans befogenhet utövas helt av fullmäktige, som utses av medlemsgrupperna. Antalet fullmäktige baseras på varje påbörjat grundtal, vilket fastställs årligen av HSB Landskrona föreningsstämma.

HSB Landskrona skickar senast under sista kalendermånaden i verksamhetsåret ut information om datum, tid och plats för kommande års föreningsstämma till samtliga valda fullmäktige. Informationen skickas även till HSB Landskronas styrelse, valberedning, föreningsgranskare och revisor. Informationen publiceras också på föreningens webbplats.

På webbplatsen finns information om vilka som har motionsrätt, hur det går till att skriva en motion, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Senast den 31 mars ska motioner ha inkommit till HSB Landskronas styrelse. HSB Landskronas styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motionssvar och förslag till beslut. När styrelsen finner behov av det lägger styrelsen även egna förslag till föreningsstämman.

Formell kallelse och övriga underlag skickas, i enlighet med stadgarna, ut senast två veckor innan föreningsstämman. Kallelsen och övriga underlag till föreningsstämman har sådan utformning att fullmäktige kan bilda sig en välgrundad uppfattning om de ärenden som ska behandlas. Till kallelsen bifogas årsredovisning, föreningsstyrningsrapport, föreningsgranskarens rapport, valberedningens berättelse och förslag samt inkomna motioner med styrelsens svar och förslag till beslut.

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning väljer föreningsstämman årligen minst en föreningsgranskare med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Föreningsgranskaren lägger fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

HSB Landskrona har som ambition att vd, styrelseordförande, styrelseledamöter, revisor, förtroendevald föreningsgranskare, minst en ledamot från valberedningen samt företagsledning ska närvara på föreningsstämman. HSB Landskronas föreningsstämma hölls den 12 maj 2022. På ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2022 deltog 37 fullmäktige. Medlemsgruppen utsåg 2 fullmäktige av 8 möjliga. I enlighet med valberedningens förslag var Jonas Ripa stämмоordförande. I enlighet med valberedningens förslag var Ingvar Eriksson och Ann Wikerberg rösträknare tillika protokolljusterare.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på hemsidan. I december 2022 publicerades information på HSB Landskronas webbplats om att föreningsstämman år 2023 hålls den 27 april 2023. På föreningens hemsida finns information om fullmäktiges rätt att få ett ärende behandlat på stämman och vid vilken tidpunkt en sådan begäran måste ha nått föreningen

## **2.5 VALBEREDNINGEN**

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



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningen har följande sammansättning efter Föreningsstämman 2022:

- Carsten Mörck, ordförande
- Kevi Thomson
- Ann-Charlott Roth
- Jan Sandström

Valberedningsinstruktionen är anpassad efter HSB Landskronas förhållanden och tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Valberedningen prövar årligen instruktionens relevans och aktualitet. Instruktionen finns tillgänglig på HSB Landskronas webbplats.

HSB Landskronas valberedning representerar föreningens medlemmar och väljs på ordinarie föreningsstämma. Valberedningen består av fyra ordinarie ledamöter, samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete. Valberedningen driver ett aktivt och självständigt arbete inom ramarna för valberedningsinstruktionen som antagits av föreningsstämman.

Det innebär att valberedningen ska: • lämna förslag till ledamöter i styrelsen och förslag till styrelseordförande • lämna förslag till styrelsearvode • lämna förslag till val och arvodering av föreningsgranskare • lämna förslag till ordförande för ordinarie föreningsstämma • Styrelsen bereder frågan om arvode och val för valberedningen. Valberedningen har intervjuat nuvarande styrelseledamöter, revisorer och föreningsgranskare.

Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Information om valberedningen och kontaktuppgifter finns på HSB Landskronas webbplats.

Information från valberedningen om nomineringsförfarandet presenterades på webben.

Valberedningens förslag skickas ut tillsammans med kallelsen till föreningsstämman. Samtidigt presenteras förslaget på föreningens webbplats tillsammans med en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete

## 2.6 STYRELSEN

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

## Närvaro styrelsesammanträden 2022

Sammanträde	2022-01-20	2022-02-10	2022-03-24	2022-04-21	2022-05-16	2022-06-16	2022-08-31	2022-09-15	2022-10-20	2022-11-17	2022-12-15
<b>Ordinarie ledamöter</b>											
Håkan Andersson	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Charlotte Jacobsson	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Stefan Johansson	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x
Marika Andersson	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x
Glen Ekvall	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Patrik Palmkvist				x	x	x	x	x	x	x	x
Cecilia Karitiss					x		x	x	x	x	x
Pernilla Bräck	x	x	x								
<b>Revisor</b>											
Helena Sjöström			x						x		



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

Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsens uppgift är att tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Styrelsen utser VD, vilken har ansvaret för den löpande förvaltningen av bolaget.

HSB Landskronas styrelse består av sju ledamöter och inga suppleanter. Vd ingår inte i styrelsen.

Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

Ordförande och förtroendevalda ledamöter väljs för en mandatperiod på högst två år.

Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsen har en ändamålsenlig sammansättning, sett med hänsyn till HSB Landskronas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden. Valberedningen ska också göra en samlad bedömning om styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån lagen om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning, stadgar och HSBs gemensamt beslutade styrdokument.

Vidare bedrivs styrelsens arbete i enlighet med den arbetsordning och vd-instruktion som styrelsen årligen fastställer avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och vd, samt formerna för den finansiella rapporteringen.

I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter, befogenheter och ansvarsområden samt styrelsens sammanträden och arbetsformer. Styrelsen har hållit 11 styrelsemöten under år 2022.

Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. I utvärderingen identifieras utbildningsbehovet hos styrelsen som helhet. En formell utvärdering görs av styrelsens och de enskilda styrelsemedlemmarnas arbete. Resultatet av utvärderingen diskuteras i styrelsen och ligger till grund för förbättringar av styrelsens arbete.

## **2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

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

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

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.



## 2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

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

Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Landskrona upprättar varje år en verksamhetsplan med företagets mål för kommande år.

Företagets mål följs upp av styrelsen. Minst varje kvartal redovisas en ekonomisk uppföljning per verksamhetsområde för styrelsen

Samtliga föreningsdokument avseende HSB Landskrona ses årligen över såsom arbetsordning, vd-instruktioner, policy, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll.

Inlåning och betaltjänstverksamhet HSB Landskrona är anslutet som ombud till det nationella betaltjänstbolaget HSB Finansstöd AB. HSB Finansstöd står under Finansinspektionens tillsyn och tillhandahåller betaltjänster och sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. Ekonomichefen är övergripande betaltjänstansvarig och ansvarig för inlåningen samt regelefterlevnad. HSB Landskrona som ombud till HSB Finansstöd samt registrerad som inlåningsföretag, genomför årlig utbildning inom AML för styrelsen och relevanta personer inom organisationen. Rutiner för att säkerställa betaltjänstuppsdraget från kunder finns att tillgå från HSB Finansstöd.

### Finansiell rapportering

#### Uppföljning

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

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

### Revisorer

På föreningsstämman i maj 2022 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag Mazar med Helene Sjöström som revisor. Revisorn gör en årlig granskning av förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde

### Föreningsgranskare

På föreningsstämman i maj 2022 valdes Eva Somfia som föreningsgranskare.

Föreningsgranskarorganet är inrättat åtskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskaren lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman. Föreningsgranskaren får del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskaren har träffat vd och ordförande.



HSB – där möjligheterna bor

Föreningsgranskaren har angivit i sin granskningsrapport att de haft möte med föreningens revisor. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på HSB Landskronas webb.