



# HSB KOD FÖR BOSTADS- RÄTTSFÖRENINGAR

ETT HJÄLPMEDEL FÖR STYRELSE OCH VALBEREDNING



HSB – där möjligheterna bor

# STARKARE TILLSAMMANS

HSB är en av Sveriges största boendeorganisationer. Vi ägs av våra medlemmar och vårt uppdrag är att tillsammans med dem skapa det goda boendet. En grundtanke med HSB är att erbjuda medlemmarna något mer än bara en bostad. HSB har stor kunskap om det arbete som bedrivs i en bostadsrättsförening. HSB ger bostadsrättsföreningarna stöd på många olika sätt. För att sprida kunskap till bostadsrättsföreningarnas styrelser utser den regionala HSB-föreningen en ledamot i bostadsrättsföreningen. På detta sätt bidrar HSB med en kontinuitet i styrelsearbetet och en kunskapsöverföring till nya styrelseledamöter.

## BAKGRUND

HSB-stämman 2011 beslutade att det till HSB-stämman 2013 skulle tas fram en HSB kod för bostadsrättsföreningar. Det har sedan tidigare funnits en HSB kod för föreningsstyrning som omfattar HSB-föreningar, HSBs nationella bolag samt HSB Riksförbund, men inte bostadsrättsföreningar.

En av förbundsstyrelsen utsedd arbetsgrupp arbetade fram ett förslag till HSB kod för bostadsrättsföreningar, Koden, som skickades till HSB-föreningarna på remiss och antogs därefter på HSB-stämman i maj 2013.

Det är varje enskild bostadsrättsförening som på sin föreningsstämma beslutar att arbeta enligt Koden.

I samband med att Koden antogs genomfördes även en ändring av HSBs normalstadgar för bostadsrättsförening avseende att styrelsens ordförande ska väljas på föreningsstämman. Frågan diskuterades på HSB-stämman och det fanns fullmäktige som önskade behålla lydelsen i tidigare normalstadgar med hänvisning till att flera bostadsrättsföreningar genomfört stadgeändring och nu skulle behöva göra om proceduren igen. Arbetsgruppen framhöll vikten av att föreningsstämman har inflytande över vem

som väljs till styrelseordförande. Erfarenhetsmässigt väljer många bostadsrättsföreningar redan idag styrelseordförande på föreningsstämman med stöd av lag oaktat den stadgeformulering som finns.

Även om stadgarna anger att styrelsen ska konstituera sig själv kan föreningsstämman alltid enligt lag välja styrelseordförande. De bostadsrättsföreningar som antagit 2011 års normalstadgar behöver därför inte ändra sina stadgar för att kunna följa Koden.

Det är främst ur en pedagogisk synvinkel som normalstadgarna ändrats för att överensstämma med Koden där det anges att föreningsstämman ska välja ordförande.

HSB kod för bostadsrättsföreningar anger att suppleanter till styrelsen inte ska utses. Det föranleder dock inte någon ändring av normalstadgarna då stadgarna inte anger lägsta antal suppleanter utan endast att de kan vara högst fyra. Stadgelydelsen ger de föreningar som så önskar möjligheten att behålla suppleanter. Om föreningen ska tillämpa HSB kod för bostadsrättsförening får de då förklara för medlemmarna varför.









## ETHOS: VÅRA KÄRNVÄRDEN

HSB-organisationen enades 2004 om att all verksamhet ska genomsyras av ett antal grundläggande värderingar, som har kategoriserats i de fem huvudområdena Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS, som står för förtroende.

**Engagemang:** HSB engagerar sig i det som rör livet, både för den enskilda människan och för samhället. Via engagemang skapas rum för samverkan och medlemsinflytande.

**Trygghet:** Det vilar en känsla av trygghet i HSB. Tillsammans skapar medlemmarna trygghet. HSB ger utrymme att leva livet på det sätt som passar var och en.

**Hållbarhet:** Det finns ett långsiktigt tänkande i all verksamhet inom HSB.

**Omtanke:** HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Vi har omtanke om livet i och mellan husen.

**Samverkan:** All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan.

## DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

Tusentals företagare och organisationer över hela världen baserar sin verksamhet på ett antal gemensamma, internationella kooperativa principer.

1. Frivilligt och öppet medlemskap
2. Demokratisk medlemskontroll
3. Medlemmarnas ekonomiska deltagande
4. Självständighet och oberoende
5. Utbildning, praktik och information
6. Samarbete mellan kooperativa föreningar
7. Samhällshänsyn

# KAPITEL 1:

# HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB kod för bostadsrättsförening, här kallad Koden, är utformad särskilt för HSB bostadsrättsföreningar. Koden grundar sig på de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar ETHOS (Engagemang-Trygghet-Hållbarhet-Omtanke-Samverkan).

En bostadsrättsförening beslutar på sin föreningsstämma att arbeta enligt Koden. Även för en bostadsrättsförening som inte har antagit Koden kan den fungera som ett hjälpmedel i styrelsens arbete.

## SYFTE

Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden kompletterar lagstiftning, stadgar och andra regler genom att ge en norm för god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå. Bostadsrättsföreningens medlemmar ska kunna känna trygghet i att bostadsrättsföreningen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil och hållbar.

## ATT TILLÄMPA KODEN

Koden tillämpas enligt principen ”följ eller förklara”.<sup>1</sup> Reglerna är alltså inte tvingande. Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man har gjort istället och förklarar varför. För en bostadsrättsförening kan andra lösningar än de Koden anger mycket väl innebära bättre föreningsstyrning. Avvikelser behöver därför inte vara negativa, så länge alternativa lösningar väljs med fokus på god medlemsnytta och medlemsinsyn.

## ANSVAR

Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för att föreningen tillämpar Koden. HSB Riksförbund ansvarar för att uppdatera Koden.

## FÖRENINGSTÄMMAN

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ där medlemmarna utövar sitt inflytande.

Vid föreningsstämman fastställer man resultat- och balansräkning för föregående år och tar beslut om vinst- eller förlustdispositioner. Föreningsstämman ska också besluta om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Andra viktiga frågor vid föreningsstämman är att välja styrelse, valberedning och revisorer samt att behandla inkomna motioner.

Beslut på föreningsstämman fattas enligt en demokratisk process, där alla medlemmar har möjlighet att lämna förslag och påverka de frågor som tas upp.

## VALBEREDNING

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämman beslut i val och arvodesfrågor.

## STYRELSEN

Styrelsens övergripande uppgift är att för medlemmarnas räkning, långsiktigt förvalta bostadsrättsföreningen. Styrelsen ska genom ett aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna. Styrelsen ska se till att fastigheten underhålls och den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt och på så sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsen ska också se till att medlemmarna får regelbunden information.

Styrelsen ska aktivt erbjuda former för medlemmarna att engagera sig i bostadsrättsföreningen.

Styrelsens ledamöter ska ge sitt uppdrag den tid och omsorg och skaffa sig den kunskap som behövs för att på bästa sätt tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen. Som styrelseledamot har man tystnadsplikt vad gäller sådant som, om det sprids, kan skada bostadsrättsföreningen eller medlem. Styrelseledamot som är utsedd av HSB-föreningen (HSB-ledamoten) har samma ansvar och befogenheter som övriga styrelseledamöter.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning.<sup>2</sup>

Styrelsen kan delegera uppgifter till personer inom eller utom styrelsen men har ändå det yttersta ansvaret för föreningens organisation och förvaltning och ska säkerställa en bra kontroll av föreningens ekonomi.

Styrelsens ordförande har en särställning inom styrelsen, med ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att leda styrelsearbetet och säkerställa att styrelsen har kontroll över organisationens verksamhet och fullföljer sina förpliktelser gentemot medlemmarna.

## REVISORERNA

Bostadsrättsföreningen har dels stämموvalda revisorer, dels en revisor som utses av HSB Riksförbund. Revisorerens uppgift är att granska föreningens årsredovisning, bokföring, förvaltning och interna kontroll för att säkerställa att de stämmer överens med vad lag och stadgar säger.

Revisorerna skriver en revisionsberättelse som bifogas föreningens årsredovisning.

<sup>1</sup> Avser hela kapitel 2, Regler för styrning av bostadsrättsförening.

<sup>2</sup> Se kapitel 2, avsnitt 3, punkt 3.2.2 Styrelsens uppgifter och arbetsformer.

# KAPITEL 2:

# REGLER FÖR STYRNING AV BOSTADSRÄTTSFÖRENING

## 1. FÖRENINGSTÄMMAN

### 1.1 Information inför föreningsstämman

#### 1.1.1

Datum för föreningsstämman: Tid för föreningsstämman ska meddelas så snart som styrelsen har bestämt datum.

#### 1.1.2

Motioner: Föreningen ska i god tid före ordinarie föreningsstämma och i god tid före det att motionstiden har gått ut informera medlemmarna om deras rätt att få ett ärende behandlat på föreningsstämman. Informationen ska innehålla:

- Hur motioner ska skrivas och var de ska lämnas
- Sista datum för att lämna motioner

#### 1.1.3

Kallelse: I kallelsen och övrigt underlag ska det tydligt framgå tid och plats samt vilka ärenden som ska behandlas på föreningsstämman. Underlaget ska innehålla följande:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelse och revisorer samt arvodesförslag
- En redogörelse för de motioner som har kommit in och styrelsens yttrande över dem
- Övrigt beslutsunderlag
- Övriga formalia kring föreningsstämman<sup>3</sup>

### 1.2 Att genomföra föreningsstämman

#### 1.2.1

Föreningsstämman ska utse en stämмоordförande som är fristående från styrelsen.

#### 1.2.2

Styrelsen ska ansvara för att någon person är föredragande på varje beslutspunkt på stämman.

#### 1.2.3

Styrelsen ska skriftligen redogöra för hur Koden tillämpas.

#### 1.2.4

Hela styrelsen eller i vart fall en beslutsför styrelse ska delta på föreningsstämman.

#### 1.2.5

Föreningsstämman ska fastställa en instruktion för valberedning.

#### 1.2.6

Föreningsstämman ska välja styrelseordförande.

## 2. VALBEREDNINGEN

### 2.1 Valberedningens uppgifter

#### 2.1.1

Valberedningen ansvarar för att informera medlemmarna om hur det går till att nominera kandidater till styrelse, revisorer och valberedning.

#### 2.1.2

Valberedningens förslag på val och arvodering av styrelseledamöter och revisorer ska skickas ut tillsammans med kallelsen till medlemmarna.

#### 2.1.3

Valberedningen ska redovisa sitt förslag på föreningsstämman och samtidigt redogöra för sitt arbete.

#### 2.1.4

Valberedningen sammanställer inkomna nomineringar till val av valberedning. Sammanställningen bifogas kallelsen.

#### 2.1.5

Valberedningen ska arbeta efter den valberedningsinstruktion som föreningsstämman har fastställt.

## 3. STYRELSEN

### 3.1 Styrelsens sammansättning

#### 3.1.1

Styrelsen ska vara mångsidig vad gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder och bakgrund och ha en jämn könsfördelning.

#### 3.1.2

En person som är anställd av bostadsrättsföreningen ska inte vara ledamot i styrelsen.

<sup>3</sup>Till exempel beslutsprocess, fullmakter, rösträkning mm

### 3.1.3

Suppleanter till styrelsen ska inte utses.

## 3.2 Styrelsens uppgifter och arbetsformer.

### 3.2.1

Styrelsen ska arbeta strategiskt och långsiktigt med bland annat fastighetsägaransvar, ekonomi, underhåll och medlemsinflytande.

### 3.2.2

Styrelsen ska revidera och fastställa sin arbetsordning varje år. Den ska innehålla:

- Styrelsens mål
- Mötesplan efter årscykel
- Arbetsfördelning inom styrelsen
- Ansvarsområden för eventuell uppdragstagare eller anställd
- Firmateckning, attestbehörighet och delegationsordning
- Rutin för lånehantering och likvidplacering
- Rutin för underhållsåtgärder och investeringar
- Rutin för medlems- och fritidsaktiviteter
- Upphandlingsrutiner
- Medlemsinformation/-kommunikation
- Rutin för årlig egenutvärdering
- Styrelsens utbildningsbehov
- Rutin för dokumentation och arkivering
- Princip för hur styrelsearvodet fördelas

### 3.2.3

Styrelsens protokoll ska tydligt återge vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits och, om möjligt, skälen till de beslut som fattats. Protokollet ska finnas tillgängligt för styrelsens ledamöter och revisorer så snart som möjligt efter styrelsemötet.

### 3.2.4

Revisorerna ska inte delta i styrelsearbetet.

### 3.2.5

Styrelsen ska minst en gång per år träffa någon av revisorerna.

## 3.3 Styrelsens ledamöter

### 3.3.1

En styrelseledamot ska självständigt bedöma de ärenden som styrelsen behandlar och begära, eller ta fram, den information som är nödvändig för att fatta beslut.

### 3.3.2

En styrelseledamot ska ta till sig den kunskap om föreningens verksamhet som krävs för uppdraget.

### 3.3.3

En styrelseledamot som inte kan anses som opartisk i ett visst ärende ska inte delta i behandling eller beslut i det ärendet.

## 3.4 Styrelsens ordförande

### 3.4.1

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsemöten hålls i lämplig omfattning.

### 3.4.2

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsen i god tid får förslag på dagordning för styrelsemötena.

### 3.4.3

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.

### 3.4.4

Mötets ordförande ansvarar för att protokoll upprättas vid varje styrelsemöte.

## 3.5 Upphandling

### 3.5.1

Vid upphandlingar och inköp ska styrelsen ta hänsyn till pris, kvalitet och miljöpåverkan.

### 3.5.2

Styrelsen ska fastställa vilka beloppsgränser och behörigheter som ska gälla vid upphandlingar och inköp.

### 3.5.3

Styrelsen ska vid upphandling begära in anbud från minst tre leverantörer.

### 3.5.4

Vid upphandlingar ska ett för ändamålet anpassat förfrågningsunderlag upprättas.

## 3.6 Information

### 3.6.1

Styrelsen ska kontinuerligt informera medlemmarna i frågor rörande bostadsrättsföreningen. Informationen ska vara aktuell, saklig, öppen och lättillgänglig.

### 3.6.2

Styrelsen ska hålla minst ett medlemsmöte per år utöver ordinarie föreningsstämma.

### 3.6.3

Styrelsen ska så snart det är möjligt bekräfta skrivelser från medlemmarna och besvara dem skriftligen inom en vecka efter att de har behandlats på styrelsemötet.



**HSB – där möjligheterna bor**