



## Motion 1

### STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION BOSPAR

Motionären beskriver ett antal upplevda problem kopplade till bosparandet i HSB samt tilldelning av förstahandskontrakt till hyreslägenheter och sammanfattar problembeskrivningen med flera förslag till beslut. Vissa av förslagen berör rutiner och arbetssätt i samband med förmedling och uthyrning av hyreslägenheter medan andra förslag har koppling till HSB's regler för bosparande.

Det bör inledningsvis noteras att regelverket för bosparandet är nationellt och beslutas på HSB Riksförbunds stämma. Villkor och regelverk för bosparandet finns utförligt beskrivet på hsb.se och hos Danske Bank. Att säkerställa en tydlig och ansvarsfull hantering av bostadssökande och hyresgäster är viktigt för HSBs förtroende som hyresvärd. Alla delar av HSBs verksamhet påverkar hur vi uppfattas. HSB är ett starkt och välkänt varumärke. Detta förtroende måste vi inom HSB förvalta, utveckla och hela tiden fortsätta att förtjäna. Det är därför angeläget att processen för uthyrning av bostadslägenheter är transparent, följer lagar, regler och i övrigt överensstämmer med HSBs värderingar. Av det skälet antar HSB nationellt en policy för bostadshyresrätter som uppdateras en gång om året. HSB-föreningar kan besluta om avviker från HSBs policy för bostadshyresrätter förutsatt att dessa avvikelser beslutas i behörig ordning. HSB Stockholm följer den nationellt antagna policyn och har därtill beslutat om anpassningar gällande definition och förtur till ungdomsbostäder samt genom att erbjuda kategoriboende för äldre, från 55 år och uppåt, så kallat seniorboende.

Ett kösystem som baseras på poäng istället för kötid kan upplevas som mindre rättvist när det kommer till nollställning av bosparpoäng i samband med att man tackar ja till ett hyreskontrakt. Det är dock jämförbart med ett kösystem som bygger på tid, tackar man ja till ett kontrakt där urvalskriteriet är kötid nollställs även denna. Det går inte att spara ett antal år och månader i sin kötid bara för att andra hyreskontrakt har förmedlats tidigare med kortare kötider. Fördelarna med bosparandet är att du får tillgång till hyreslägenheter, förköpsrätt till nyproducerade bostadsrätter samt att du samtidigt sparar pengar till ditt kommande boende.

När det gäller motionärens synpunkter och frågor kopplade till rutiner vid förmedling av hyreslägenheter redovisas nedan svar gällande motionärens förslag till ändringar

1. Detaljinformation om skick och standard i lägenheten får HSB först i samband med besiktning. Rutin är att denna görs innan eller i anslutning till visning.
2. Rutin är att avflyttande hyresgäst genomför visning. Frågor som inte hyresgäst kan svara på ska hänvisas till HSB.
- 3-5. Genomgång av besiktningsprotokoll och frågor kopplat till eventuella åtgärder går igenom med aktuell ny hyresgäst.
- 6 Det man tackar JA/NEJ till dag efter visning är sitt fortsatta intresse. Därefter tar HSB en fortsatt dialog med den som har högst Bosparpoäng av de som tackat JA. Sökande kan alltid ändra sitt svar under punkt 7.



- 7 HSB har alltid en dialog med den som erbjuds lägenheten där man kan säkerställa frågor kring besiktning, ev. åtgärder etc. innan man definitivt tackar JA och avtal tas fram. Vid NEJ går vi vidare till nästa sökande.
- 8 Det finns ingen begränsning i antal intresseanmälningar/visningar. Däremot får man max tacka NEJ eller inte svara på 5 erbjudanden/visningar under en sex-månaders period. Om man gör det blir man spärrad att söka nya hyresrätter i sex månader.
- 9 Regelverket för bosparandet är nationellt och beslutas på HSB Riksförbunds stämma.
10. Kravet är att man ska avyttra nuvarande bostad inom 6 månader. HSB har alltid en dialog med om det finns speciella omständigheter kring att försäljningen har dragit ut på tiden.  
Om man fortsatt äger ett permanentboende anses inte behov av hyresrätten föreligga.
11. Regelverket för bosparandet är nationellt och beslutas på HSB Riksförbunds stämma.
12. Rätten att byta hyreslägenhet regleras i hyreslagen. Förutsatt att det föreligger så kallade beaktansvärda skäl så kan hyresgäster i samma hus ansöka om ett byte hos HSB Stockholm. Ärendet hanteras då på samma sätt som övriga bytesärenden. HSB Stockholm administrerar inga internköer för byten.

Sammanfattningsvis kan konstateras att regelverket för bosparandet samt policy för bostadshyresrätter är nationella och beslutas av HSB Riksförbunds stämma respektive av förbundsstyrelsen. HSB Stockholm följer dessa dokument.

### **Styrelsen föreslår stämman besluta:**

Att avslå motionen.



## Motion 1

### MOTION TILL HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSSTÄMMA 2024

#### Inledning:

Undertecknad har varit HSB medlem sedan 1967 och bosparande sedan 4/7-1986 Sedan maj 2022 har jag sökt och blivit tilldelad lägenheter på 55+ Kärnmakargränd i Kallhäll. Under den här tiden har jag upplevt att HSB's regler vid uthyrning av *hyresrätter* har ett stort systemfel. Jag skriver problemställningarna utifrån de erfarenheter jag fått som sökande till Kärnmakargränd men jag utgår ifrån att HSB's regler tillämpas generellt och oavsett objekt.

Kärnmakaren är byggt 1980 och har varit ett äldreboende tills HSB övertog lägenheterna och de annonseras som senior 55+. Några lägenheter är renoverade mer eller mindre men många är det inte.

Varje poäng visar på *insatt kapital*. Då man tackat ja till en hyreslägenhet *nollställs* poängen.

Poäng som i princip motsvarar mina pengar. Vid en affär handlar jag det jag tycker varan är värd resten sparar jag. Detta är omöjligt med Hsb's regler. Andra chansen är oftast inget för 55+ men det hindrar inte att vilja spara vidare och bygga på poäng.

På Kärnmakaren låg bosparpoängen under tiden 1/7-22 – 1/4-23 i genomsnitt på 194.5 p. Denna poäng var beroende på en enda sökande som hade 945.p för övrigt låg poängnivån mellan 10p - 395p. De låga poängen talar för att fastigheten inte är så intressant för den grupp som HSB riktar sig till. Det finns naturligtvis orsaker till detta. Standarden motsvarar inte dagens 55+ krav och att då göra en "affär" och betala dyrt genom att tömma poängbörsen känns inte relevant. Man inser att det är en dålig affär då grannar tilldelats lägenhet med betydligt lägre poäng. En lägenhet som jag tilldelats med mina över 1000 p men tackade nej till -tilldelades annan sökande med 55 p. Oavsett standard våningsplan etc töms poängen helt även vid mycket höga poäng som är långt ifrån vad referensramen för boendet ligger på. Det kan inte vara ett väl övervägt system. Ingen bostadsrättsköpare skulle betala lika mycket för olika standard och våningsplan. Vari ligger skillnaden. Valutan på betalningen?

Kärnmakaren ligger centralt i Kallhäll nära pendelstationen, Mälaren och Barkarbystaden Det är inte läget det är fel på utan det är avsaknad av hur HSB förvaltar fastighetens bestånd med standardhöjningar. De som tilldelas lägenhet med enormt låga poäng är naturligtvis nöjda trots att lägenheten inte är renoverad. Man får vad man betalar för s a s. Med det här systemet kommer fastigheten inte att bli det fina senior 55+ boende som det förmodligen var tänkt och skulle kunna bli -ensamt och utan konkurrens i Kallhäll.

Att byta bostad bör var upplyftande och glädjefyllt. Men alltsedan jag började söka, se och uppleva har jag enbart känt mig nedstämd att se lägenheterna och genom att hamna i stressande situationer -svar inom ett dygn -oklart vad jag ska tacka ja till etc. Det jag vet är att det ska bli mitt hem för kommande år och det är som att köpa "grisen i säcken". Kan tyckas att jag inte borde söka till Kärnmakaren då. Jag gör det för att jag har min



familj på orten och varit boende i Kallhäll sedan 1961 med några avbrott och jag är behov av lättare boende. Det är väl det som är meningen med senior 55+ boendet?

Inledningen/anledningen till motionen kan tyckas lång men problemen är många och jag vill beskriva bakgrunden så tydligt som möjligt och det finns en anledning till detta, Jag deltog på Bosparstämman-23 och talade då med ett par ledamöter om vad jag upplevt i sökandet och om Hsb systemregler. Detta hade de ”ingen aning om”! Det är beklagligt att sitta i en styrelse så ovetande. Men de uppmanade mig att skriva denna motion vilket jag nu gör och hoppas att den blir väl mottagen.

**Nedanstående är de problem som jag vill belysa. Jag har för enkel och tydlighetens skull inte skrivit separata motioner då problemställningarna innefattas inom samma problemområde.**

**HSB system, regler och förfarande vid uthyrning av hyresrätter samt hantering av medlemmars bosparpoäng.**

#### **Problem 1–12**

1. Undermålig information om objektet. Ex.Badrum:badrumsstandard vad innebär det?
2. Vid visning -bristande information om lägenheten. Hsb har på nätet skrivit svar på frågan: vad kan jag fråga om på en visning av hyresrätt. Svar: det går till på liknande sätt som vid visning av bostadsrätt. Stämmer verkligen detta? Vid visning av bostadsrätt finns väl informerade personal med informativt material
3. Vid visningar -avsaknad av besiktningssprotokoll är ett problem
4. Besiktningssprotokoll visar på befintliga skador, men kommande åtgärder?
5. Dialog med Hsb om eventuella åtgärder/standardhöjningar är inte rutin pga se.nr 6
6. Svar ska *ges nästkommande dag* vilket är *enormt psykiskt pressande och tidsbrist för dialog. Adm.personal inte alltid tillgängliga denna nästkommande dag.*
7. Vid svar ja skickas *besiktningssprotokoll o c h hyresavtal samtidigt*. Varför hyresavtal redan då? Detta är ett första steg i processen enligt administratör varför då denna hets med hyresavtal? Tackar man nej ska detta meddelas (såklart) och all information kasseras. Ett hyresavtal är ju en överenskommelse som skrivs under då ”köparen vet vad han köper ” Kan dessutom tyckas att det är ett dubbelarbete för adm.
8. Antal visningar inom viss tid är maximerade därefter stängs man av att söka under viss tid. Jfr bostadsrätter.



9. Nollställning av många års bospårpoäng utan hänsyn till vad lägenheterna i fastigheten tidigare generellt har legat på.
10. Hsb regler är att nuvarande bostad skall avvecklas inom viss tid 3-6 mån ger stora problem. Det är inte bara att sälja.
11. Regeln om överlåtelse av poäng är inte relevant för alla medlemmar.
12. Det finns enl. uppgift ingen intern byteskö inom Hsb- Kärnmakaren -vilket hindrar hyresgäster att byta beroende på livssituation. Det förekom interna byten under Norra Stor.Stlm handhavande av hyresrätterna. Under tex 2020 förekom flera internbyten. (ex finns) Föreligger inte samma regler idag som då? Vari är problemet?

### Förslag till beslut

1. Att: *Utförlig* information vid annonsering ges. Badrum kök golv etc
2. Att: Vid visningar skall frågor kunna besvaras av väl insatt person (som vid bostadsrätter)
3. Att: Besiktningsprotokoll skall finnas väl synligt vid visningar vilket skulle underlätta för såväl sökande som den som visar.
4. Att: Besiktningsprotokoll *tydligt beskriver* vad Hsb ämnar åtgärda i lägenheten  
Den sökande ska ha möjlighet att erbjudas högre standard mot högre hyresavgift
5. Att: Det ska finnas tid för dialog med Hsb angående förbättring/standardhöjning *innan* svar ges
6. Att: Svarstiden anpassas tills alla frågor blivit besvarade
7. Att: Hyresavtalet ska skickas först då den sökande vet vad den tackar ja till - ”köper med poäng.” Att skicka hyresavtal samtidigt med besiktningsprotokoll ökar stressen.  
(Om materialet sedan kasseras ska adm. göra om processen till nästa sökande-dubbelarbete -kan tyckas -detta sagt inom parentes)
8. Att: Regeln om maximerade antal visningar inom viss tid ska strykas helt. Även avstängning efter visst antal visningar. ”Man söker tills man finner”.
9. Att: Nollställning av poäng ska avskaffas. Regeln kan vara ”högsta/lägsta poäng” vilket skulle kunna vara genomsnittspoäng som normgivande. Resten av poängen får ligga kvar och kunna byggas på. Kötiden och bospårandets betydelse blir därmed betydligt mer belysande



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2024

10. Att: Kravet på att avveckla nuvarande bostad bör ändras - helst uteslutas. Det kan vara en trygghetsåtgärd att inte sälja förrän man vet hur det nya boendet i Hsb blir. Försäljning inom tre-sex månader är inte relevant -bostadsmarknaden är som den är. Vi medlemmar är delägare i Hsb och denna regeln ses som inskränkning av äganderätten oavsett marknaden
11. Att: Regeln om överlåtelse av poäng ändras. Föräldrar sparar till barnen- barnbarnen kan därmed inte tilldelas poäng. Maka/make/sambo flyttar för det mesta/ofta med osv. Det är begränsande och inte jämlikt att ett påbörjat bosparande förhindrar att få överta poäng. Poängen är lika i värde och ger samma nytta till en redan befintlig poängbör. Medlem kan överlåta några få poäng till anhörig som inte stått i kö och inte är bosparande. Det är i princip bara att bli medlem och bospara några månader. Dessa några poäng räcker att få en lägenhet på mycket kort tid. (tex Kärnmakaren).
12. Att: Intern bostadskö omgående ska inrättas -återupptas och det utan dröjesmål. Interna byten ska inte ställas mot jämlikhetslagen- ingen annan hyresgäst blir lidande vid bytestransaktionen.

**Jag föreslår stämman att besluta enligt förslagen**

Järfälla 2024 01 02

Carin Almefors medlemsnummer 260183 Våråsvägen 8, 176 76 Järfälla



HSB – där möjligheterna bor

## Motion 2

### STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION STÄRKT KONTINUITET I DISTRIKTSSTYRELSER

HSB Stockholms styrelse delar motionärens bild av att det kommer ta tid att implementera den uppdaterade arbetsordningen för distrikt och bosparstyrelse. En viktig komponent för långsiktigt och hållbart styrelsearbete är att bibehålla och utveckla kompetensen hos ledamöterna samt att säkerställa att erfarenhet och historia behålls i styrelsen. En bidragande faktor till detta är att styrelseledamöterna väljs växelvis och på det sättet bidrar till stabilitet och kontinuitet.

Mandattiden för distriktsstyrelseledamöter regleras i HSB Stockholms stadgar §17, tredje stycket:

*”Ledamöterna i distriktsstyrelserna ska vara medlem i HSB Stockholm. Mandattiden är högst ett år. Distriktsstyrelseledamot kan väljas om.”*

#### Styrelsen föreslår stämman besluta:

Att bifalla motionen,

Att anta ny lydelse HSB Stockholms stadgar §17, tredje stycket:  
*”Ledamot i distriktsstyrelse ska vara medlem i HSB Stockholm. Mandattid för ledamot i distriktsstyrelse är högst två år samt att, om en helt ny distriktsstyrelse väljs av distriktsstämman, ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.”*

Att valberedningsinstruktion för distrikt och bosparstyrelse uppdateras,

Att distrikts- och bosparstämmorna hösten 2024 väljer hälften av ledamöterna för en tid om ett år och hälften för en tid om två år.



## Motion 2

### STÄRKT KONTINUITET I DISTRIKTSSTYRELSER

Arbetet med att implementera den nya arbetsordningen för distrikten och distriktsstyrelserna pågår med full aktivitet inom HSB Stockholm. Det är ett arbete som alla nog är överens om att det kommer ta ett par år innan det satt sig ordentligt samt att kunskap och erfarenheter hunnits bygga upp. Det är normalt att förändringsarbete tar viss tid, men det är därför också viktigt att det finns ett system som både tar hand om och förvaltar den kunskap och erfarenhet som byggs upp med tiden.

Med detta i åtanke, känns det som ett förbiseende när mandattiden för distriktsstyrelserna sattes till ett år. Som jämföras kan HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningsstyrelser lyftas, där mandattiden är satt till högst två år samt att mandatperioden för de enskilda ledamöterna sätts så de löper ut för hälften första året och andra hälften andra året. Det är givetvis inte ett 100%-säkert system för att säkerställa kontinuitet och möjlighet till kunskap- samt erfarenhetsöverföring, men det är ändå ett system som stärker förutsättningarna för detta. Ett liknande system med mandattid på två år gäller även för styrelsen till HSB Stockholm, av samma orsak.

Det vore olyckligt att tappa den kunskap och erfarenhet som nu byggs upp i distriktsstyrelserna, som skulle ske om hela distriktsstyrelsen byts ut. Därför känns det naturligt att revidera förutsättningarna för distriktsstyrelserna så de följer det system som gäller styrelser i övrigt inom HSB, dvs mandattider på två år. Eftersom det fortsatt är möjligt för en distriktsstämma att avsätta en distriktsstyrelse i förtid om medlemmarna skulle vara missnöjda med denna, är en sådan ändring inget som begränsar de demokratiska förutsättningarna. Det är således svårt att se att det skulle finnas några som helst negativa aspekter med en sådan förändring.

Med ovanstående motivering yrkar vi:

att mandattiden för distriktsstyrelserna ändras till att vara högst två år samt att om en helt ny styrelse väljs av distriktsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Märsta 2024-01-16

Styrelsen distrikt Sollentuna, Väsby, Sigtuna





### **Motion 3**

## **STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION KRAV PÅ IT-SÄKERHET HOS LEVERANTÖRER**

HSB Stockholms styrelse delar motionärens oro över den utveckling som sker i samhället vad gäller cyberattacker. HSB Stockholm ska vid varje givet tillfälle vara väl skyddade mot denna typ av angrepp. Regler och riktlinjer avseende säkerhet tas fram på nationell nivå och förväntas efterlevas av samtliga HSB-föreningar. En enhetlig hantering är en förutsättning för att inte en enskild HSB-förenings beslut ska utgöra en risk för övriga HSB-föreningar eller HSB som helhet. Vad gäller frågan om att ta fram olika nivåer på IT-säkerhet som leverantörer ska leva upp till, ska i enlighet med policys avgöras genom klassificering av information. Detta är redan beslutat och samtliga HSB-föreningar förväntas efterleva dessa kravställningar. För vidare information se <https://www.hsb.se/informationssakerhet/> där det finns mer information om hur HSB nationellt jobbar med IT-säkerhet. Av säkerhetsskäl kan inte detaljer redovisas, då det är en risk i sig. Ansvaret för metod och metodstöd vilar på HSB Riksförbund. HSB Stockholm efterlever samtliga av HSB Riksförbund framtagna riktlinjer och policys vad gäller IT-säkerhet.

#### **Styrelsen föreslår stämman besluta:**

Att anse motionen besvarad.



## Motion 3

### KRAV PÅ IT-SÄKERHET HOS LEVERANTÖRER

I takt med digitaliseringen som sker ökar också antalet cyberattacker och hur stor påverkan av dessa blir. Cyberattacker har nu kommit in på World Economic Forums topp 10-lista över de allvarligaste globala riskerna på både kort och lång sikt.

Enligt Cybersecurity Ventures så kommer cyberbrottsligheten globalt kosta samhället 81 biljoner kronor och kostnaden kommer att öka med 15% årligen de tre närmaste åren. Det uppskattas att var 11 sekund sker en ransomwareattack och 53% av alla småföretag kommer att utsättas för en cyberattack nästa år. I snitt kostar ett dataintrång hos företag 39 miljoner kronor.

När alltmer blir molntjänster, Software-as-a-Service (SaaS) och liknande så blir också attackerna fler för de som håller på med cyberbrottslighet. Ett sådant exempel är Coop som 2021 tvingade stänga samtliga 800 butiker när leverantören av deras kassasystem utsattes för en IT-/ransomwareattack. Men det finns många fler exempel där intrånget har skett hos/via en IT-leverantör.

Eftersom vardagen för bostadsrättsföreningarna blir alltmer digitaliserat och IT-baserat, är frågan lika viktig för den enskilda bostadsrättsföreningen. Det rör sig exempelvis om mätaravläsningar, passersystem, fastighetsstyrningar, bokningssystem, listan med IT-system skulle kunna göra hur lång som helst.

När en myndighet i Nederländerna under 2023 testade de nio vanligaste växelriktarna för solceller som företag och hushåll använder, så var det inte enda som höll måttet när det gällde cybersäkerhet. I stället var problemet så stort att vid en samordnad cyberattack skulle hela Nederländernas elnät kunna slås ut. En talesperson för myndigheten sammanfattade det med:

”De nya växelriktare som installeras behöver vara säkrare, och de som redan har satts in, ja, det bästa vore att helt enkelt byta ut dem.”

För en enskild bostadsrättsförening är det nästan omöjligt att kunna säkerställa att alla leverantörer håller en acceptabel nivå på IT-säkerheten när det kommer till system och tjänster som levereras. Detta trots att det är en allt viktigare faktor som måste tas hänsyn till och kan bli väldigt kostsamt för en bostadsrättsförening om det sker en lyckad cyberattack. Exempelvis är det många bostadsrättsföreningar som installerar solceller, men få har kunskapen att ens ställa frågor kring IT-säkerheten kring växelriktare och troligen har ännu färre kompetensen att förstå och utvärdera ett svar. Däremot borde styrelser kunna förutsätta och lita på att leverantörer som är rekommenderade av HSB Stockholm och HSB Riksförbund håller en hög standard när det kommer till IT-säkerhet. Det borde vara lika självklart att detta är undersökt och kontrollerat som att exempelvis ekonomin hos leverantören är kontrollerad. Mycket tid är nedlagt kring GDPR, med mallar, rutiner, checklistor och informationsmaterial. Dessa har på ett förtjänstfullt sätt arbetats fram av HSB:s jurister och är ett bra underlag för både bostadsrättsföreningarna med deras styrelser samt för personal hos HSB. Jag kan, tyvärr, konstatera att det idag finns leverantörer som har fått utnämningen ”Utvald leverantör – HSB Stockholm” som inte lever upp till det som får anses som en minimal acceptabel nivå rörande IT-säkerhet år 2023. Detta är olyckligt, då utnämningen kan få bostadsrättsstyrelser att leva i villfarelsen att lösningen och/eller tjänsten/tjänsterna från leverantören är något som är tryggt för bostadsrättsföreningen att köpa och investera i. Men det tyder också på att det rörande IT-säkerhetsfrågor inte finns ett lika gediget arbete som till exempel är gjort rörande GDPR.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2024

### Med ovanstående motivering yrkar jag:

- att HSB Stockholm får i uppdrag att ta fram riktlinjer för IT-säkerhet som ställs som krav för att leverantörer ska kunna bli ”utvald leverantör” av HSB Stockholm
- att HSB Stockholm får i uppdrag att ta fram olika nivåer av IT-säkerhet som leverantörerna lever upp till och detta presenteras på ett överskådligt sätt (exempelvis guld, silver och brons) när och där en leverantör presenteras till bostadsrättsföreningar/bostadsrättsföreningsstyrelser
- att HSB Stockholm verkar för att liknande görs inom HSB Riksförbund

Märsta 2023-12-19

Ibrahim Khalifa, Brf Tallen i Märsta

Styrelsen för Brf Tallen i Märsta har den 21 december 2023 behandlat motionen och beslutat att ställa sig bakom den.

Distriktsstyrelsen för Sollentuna, Väsby och Sigtuna har den 16 januari 2024 behandlat motionen och beslutat att ställa sig bakom den.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2024

### **Motion 4** **STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION** **GE BRF:ER TILL GÅNG TILL DATA**

Styrelsen är medveten om att det finns en historia av egen upphandlade och till och med egenutvecklade system i vissa bostadsrättsföreningar. Av säkerhetsskäl avråder HSB Stockholm bestämt från detta men det är ett faktum att i dagsläget finns det egna/egenutvecklade system i ett antal bostadsrättsföreningar.

API:er tas fram på HSB Affärsstöd och utvecklas i linje med regulatoriska krav, HSB:s beslutade arkitektur samt säkerhetsföreskrifter. HSB Stockholm har redan uppdraget att kravställa mot HSB Affärsstöd och tydliggöra behov och funktionella krav. Styrelsen delar motionärens bild av att de två första attsatserna ska vara prioriterade inom HSB Stockholm, vilket redan är fallet.

#### **Styrelsen föreslår stämman besluta:**

Att                   anse motionen besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2024

### Motion 4 GE BRF:ER TILLGÅNG TILL DATA

Inom HSB Stockholm pågår ett intensivt arbete med digitalisering och att kunna automatisera processer. Det är något som kommer med utmaningar, så som cybersäkerhet, men också med många positiva fördelar.

Genom digitaliseringen och automatiseringen kan man undvika dubbelarbete, exempelvis genom att samma information ska matas in på flera ställen vilket också leder till större dataintegritet. Det är ett vanligt mänskligt misstag att något tecken blir fel är data manuellt ska föras från ett system till ett annat. Det ger också möjlighet till mycket mer statistik och information som kan ligga till underlag när bostadsrättsstyrelser gör sin planering.

Mitt HSB är valt som det digitala gränssnittet. Att försöka samla allt till ett ställe, en portal, är klokt och underlättar. Dock finns det där, eller någon annanstans, inget bra gränssnitt för bostadsrättsföreningar att automatisera datahanteringen. Det kan vara allt möjligt från att få data till/från digitala passersystem, porttelefoner, digitala porttavlor till att förse system för IMD-mätning med ändring av bostadsrättsinnehavare. Egentligen är det bara fantasin som sätter gränserna och vem vet vilka möjligheter tekniken kommer ge imorgon.

Snarare uppfattar nog många bostadsrättsföreningar och dess styrelser att digitaliseringsresan inom HSB innebär en ökad manuell belastning och minskade förutsättningar att själva kunna göra ett digitaliseringsarbete. Det får helt enkelt en motsatt effekt än vad som är förväntat.

Orsaken är att det inte finns något gränssnitt för bostadsrättsföreningarnas IT-system att läsa ut data från Mitt HSB, ett API. Detta är ett förbiseende för ett IT-system år 2023 och något som behöver åtgärdas snarast för att stödja bostadsrättsföreningar i deras digitaliseringsarbete. I annat fall kommer bostadsrättsföreningar tvingas bort från HSB och söka sig till andra aktörer, om de vill kunna digitalisera och effektivisera sitt arbete. En utveckling som vore tråkig.

#### Med ovanstående motivering yrkar jag:

att HSB Stockholm får i uppdrag att säkerställa att det i HSB Stockholms egna eller egenupphandlade system finns API:er för tillgång till data och information rörande den enskilda bostadsrättsföreningen och dess verksamhet

att HSB Stockholm får i uppdrag att ställa krav mot HSB Affärsstöd att det i deras system ska finnas API:er för tillgång till data och information rörande den enskilda bostadsrättsföreningen och dess verksamhet

att ovanstående två punkter ska anses som högt prioriterade inom HSB Stockholm

Märsta 2023-12-19

Ibrahim Khalifa, Brf Tallen i Märsta

Styrelsen för Brf Tallen i Märsta har den 21 december 2023 behandlat motionen och beslutat att ställa sig bakom den.

Distriktsstyrelsen för Sollentuna, Väsby och Sigtuna har den 16 januari 2024 behandlat motionen och beslutat att ställa sig bakom den.



## Motion 5

### STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION HANTERING AV DRÖJSMÅLSRÄNTOR INOM RAMEN FÖR UPPDRAG OM ADMINISTRATIVA TJÄNSTER

Motionären beskriver ett önskemål om att HSB Stockholm återgår till tidigare rutin gällande hantering av dröjsmålsräntor då dessa tillföll kunden (bostadsrättsföreningen).

HSB Stockholm har beslutat att överlåta tjänster kopplat till inbetalningar till en extern part (för närvarande Alektum) eftersom erfarna och specialiserade leverantörer har utarbetade processer som fungerar snabbt och effektivt.

Under 2023 har Alektum skickat ut 4 972 stycken ränteavier till bostadsrättsföreningarnas medlemmar där ca 70% av dessa har varit på ett belopp som understiger 50 kr. Kostnaden för HSB Stockholm att ställa ut en motsvarande faktura i egen regi beräknas till ca 100 kr per faktura. Det vill säga att kostnaden för att ställa ut fakturorna vida överstiger intäkten. Denna mellanskillnad behöver HSB Stockholm (om hanteringen ska återgå till det tidigare) lägga på som en ytterligare kostnad gentemot bostadsrättsföreningen.

Brf Garbios föregående års dröjsmålsräntor ställda av Alektum har varit 71 kr och det motsvarar 2 stycken ränteavier.

Hur och på vilket sätt HSB Stockholm ska hantera dröjsmålsränta är en fråga som regleras i avtal mellan bostadsrättsföreningen och HSB Stockholm. Detta då det kan variera mellan bostadsrättsföreningarna. Ett generellt beslut om att dröjsmålsränta ska tillfalla bostadsrättsföreningen är således inte lämpligt att fatta då det snarare skulle vara fördyrande för bostadsrättsföreningen och minska flexibiliteten.

#### Styrelsen föreslår stämman besluta:

Att                   avslå motionen.



HSB – där möjligheterna bor

## Motion 5

# MOTION OM HANTERING AV DRÖJSMÅLSRÄNTOR INOM RAMEN FÖR UPPDRAG OM ADMINISTRATIVA TJÄNSTER

### Bakgrund

HSB Stockholm sköter enligt avtal om ekonomisk förvaltning bl a avisering av avgifter och hyror för boende i ett stort antal bostadsrättsföreningar. Dessa avtal reglerar typiskt att HSB också i förekommande fall skall påminna vid uteblivna betalningar och skicka fakturor rörande dröjsmålskostnader, alltså i praktiken räntefakturor.

Enligt information som lämnades på HSB-webben den 23 januari har HSB med verkan från februari 2023 flyttat all påminnelsehantering till inkassobolaget Alektum. Det anges i informationen att ”det blir obligatoriskt att ta ut en påminnelseavgift om 60 kronor”. Informationen i HSB-nytt berör inte på något sätt hanteringen av dröjsmålsräntor. Det är praxis att påminnelseavgiften tillfaller ”entreprenören” – detta regleras typiskt i aktuella förvaltningsavtal och är entreprenörens ersättning för det utförda arbetet med påminnelse.

Förekommande dröjsmålsräntor är betalningsmottagarens kompensation för sen likvid.

### Märklig hantering av dröjsmålsräntor under 2023

Vid granskning av Brf Garbios av HSB upprättade bokföring för år 2023 har det visat sig att föreningen under året inte erhållit några som helst intäkter av dröjsmålsräntor trots att det förekommit ej oväsentliga dröjsmål. På förfrågan och efter påminnelse i saken har HSB först två gånger upplyst att debiterade dröjsmålsräntor inte längre gottskrivs föreningen utan tillförs HSB Stockholm, därefter korrigerat detta och meddelat att erhållna räntemedel stannar hos Alektum.

HSB Stockholm har tydligen självväldigt beslutat att ta ifrån sina medlemmar och övriga kunder de intäkter av dröjsmålsräntor som faktureras på kundernas uppdrag. Det finns i varje fall i kontraktet med Brf Garbio inget som helst stöd för detta och förfarandet framstår som uppenbart oetiskt.

Brf Garbio har påtalat att HSB-organisationens agerande strider mot gällande kontrakt och inte kan accepteras, men inte vunnit gehör för kraven på återgång till sedvanlig hantering.

### Vi yrkar att årsstämman beslutar att uppdra åt HSB Stockholms styrelse

1. att tillse att dröjsmålsräntor som debiteras inom ramen för tjänsteuppdrag för bostadsrättsföreningar och motsvarande uppdragsgivare oavkortat gottskrivs uppdragsgivaren,
2. att tillse att arbetet enligt pkt 1 vad avser verksamhetsåret 2023 slutförs senast under juni månad 2024.

Solna den 29 januari 2024

### *HSB Brf Garbio i Solna*

Övriga HSB-föreningar i Gamla Filmstaden i Solna (Kasematten, Röda Kvarn, Palladium, Flamman) samt styrelsen för HSB Stockholm Distrikt Västerort har meddelat att man tillstyrker motionen.



HSB – där möjligheterna bor

## **MOTION 6**

### **STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION EN VÄG TILL EN EGEN LÄGENHET**

Unga vuxna har en utmanade situation på många håll i Sverige när det gäller möjligheten att få en egen bostad. Som motionärerna skriver finns det regelverk som begränsar och försvårar för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden. Utredningen som motionärerna hänvisar till visar, att med ett startlån skulle många fler unga och andra förstagångsköpare få möjlighet att köpa sin första bostad. Att bli självständig och ”vuxen på riktigt” kräver en egen bostad, för många unga är det bara en dröm idag. HSB Stockholms styrelse ställer sig helt bakom motionärens förslag.

#### **Styrelsen föreslår stämman besluta:**

Att            bifalla motionen.





HSB – där möjligheterna bor

## MOTION 6

# MOTION TILL HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2024-04-08

## EN VÄG TILL EN EGEN LÄGENHET

### Bakgrund

Situationen på bostadsmarknaden påverkar unga vuxnas livsval och framtidstro. Det är dags att politiken tar sitt ansvar.

Sedan 1997 har Hyresgästföreningen vartannat år släppt en rapport om unga vuxnas boende.

Den bygger på enkätsvar från 4896 representativt utvalda unga vuxna i åldrarna 20 till 27.

Rapporten går igenom unga vuxnas boendesituation utifrån hur de bor idag, boendepreferenser, boendekostnader och mycket mer. Rapporten visar på en mycket pressad situation:

- 26 procent av alla unga vuxna bor hemma hos föräldrar, cirka 250 000 st.
- 77 procent av de hemmaboende är ofrivilligt hemmaboende och vill bo på annat sätt, dvs drygt 192 000 unga vuxna.
- 29 procent av alla unga vuxna oroar sig för att inte hitta något boende i framtiden.
- 35 procent av alla unga vuxna tvekar att bilda familj inför läget på bostadsmarknaden.

I april 2022 presenterades ett förslag från en statlig utredning om hur det ska bli enklare att köpa sin första bostad. Förslaget innebär införandet av ett statligt startlån där förstagångsköpare bara behöver betala 5 procent av kontantinsatsen och får lån på resterande 10 procent.

Den som köper bostad idag måste betala 15 procent av den totala kostnaden kontant. Man kan därför bara låna 85 procent från banken.

Det betyder att en etta för 2.5 miljoner kräver en kontantinsats på 375 000 kronor. Detta förutsätter att man har kunnat spara ihop dessa pengar eller att man har föräldrar som kan hjälpa till.

I exemplet ovan skulle det i så fall räcka med en kontantinsats på 125 000 kronor om förslaget genomförs.

Av utredningen framgår att syftet med startlånet är att minska sparandetiden till en kontantinsats samt minska behovet av blacolån. Förslaget riktar sig till förstagångsköpare och berör därmed framför allt unga människor.

### Förslag till beslut

#### att

HSB Stockholm ansluter till förslaget om startlån enligt utredningen.

HSB Stockholm i sin tur uppmanar HSB Riksförbund att påverka regeringen för att förslaget ska bli verklighet.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2024

Bosparstyrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2024-01-30

För Bosparstyrelsens ledamöter:

Kristina Salenstedt Linder, Patrick Boström, Amra Christiansen, Camilla Edholm, Ivan Glindarv, Henrik Gradin, Inge Gustafsson, Bo Hallgren, Ylva Hambræus Björling, Klas Leksell, Gunnar Lindgren, Faisal Lugh, Dorota Westén

Enligt uppdrag

Bo Hallgren  
Sekreterare i Bosparstyrelsen



## Motion 7

### STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION ÖPPNA HSB DELA FÖR FLERA

Som medlem och bosparare i HSB har den som är mellan 18–29 år möjlighet att dela sitt bostadsrättsköp med HSB genom modellen HSB Dela. Syftet med modellen är att underlätta för den som är ung vuxen att köpa en egen lägenhet och ta sig in på bostadsmarknaden. Bosparstyrelsen föreslår i sin motion att HSB Dela-modellen utvecklas och görs mer flexibel så att det kan efterfrågas av fler medlemmar. Syftet med HSB Dela är angeläget och viktigt. I praktiken har dock modellen varit svår att tillämpa och sedan lanseringen 2019 har endast 79 HSB Dela-lägenheter byggts eller beslutats att byggas. Modellens konstruktion binder kapital i regionföreningarna och innebär en ökad riskexponering mot den konjunktürkänsliga marknaden för nyproducerade bostadsrätter. Det tidsbegränsade och delade ägande medför också ett antal juridiska frågeställningar som gjort att flertalet banker valt att inte erbjuda finansiering till den unga vuxna som vill köpa en Dela-lägenhet. Inte heller efterfrågan hos målgruppen har motsvarat förväntningarna och i flera projekt har HSB Dela-lägenheterna varit svåra att sälja. Av dessa skäl utvärderas och utvecklas HSB Dela-modellen fortlöpande på såväl nationell som regional nivå.

HSB Stockholm beslutade under 2021 att pröva modellen i två pilotprojekt och erbjuda sammanlagt 45 stycken HSB Dela-lägenheter i två av de bostadsrättsföreningar som för närvarande är i produktion – HSB Brf Ester i Spånga och HSB Brf Växeln vid Telefonplan. I början av februari 2024 flyttade de första HSB Dela-köparna in i sina nya lägenheter.

Modellens utmaningar och den svaga bostadsrättsmarknaden har påverkat försäljningen av HSB Dela-lägenheterna i dessa pilotprojekt. Flera åtgärder har under hand vidtagits för att utveckla och förbättra modellen och göra den mer flexibel och tydlig. I exempelvis HSB Brf Ester har ålderstaket slopats och HSB Dela-lägenheter i den föreningen erbjuds idag till alla bosparande medlemmar oavsett ålder. Trots utökad marknadsföring och anpassningar av modellen finns fortfarande osålda HSB Dela-lägenheter.

Efter sista inflyttning i pilotprojekten ska göras en bred utvärdering av HSB Dela-modellen och en slutrapport ska tas fram. Slutsatserna från denna utvärdering ska ligga till grund för modellens fortsatta utveckling och framtida tillämpning. Denna redan planerade utvärdering är i linje med motionärens önskan varpå någon ytterligare utredning inte anses nödvändig.

#### Styrelsen föreslår stämman besluta:

Att                   anse motionen besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

## Motion 7

# MOTION TILL HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSTÄMMA DEN 2024-04-08

## ÖPPNA HSB DELA FÖR FLERA

### BAKGRUND

HSB Dela är en del i vårt arbete att ge fler unga möjligheten att komma in på bostadsmarknaden och få njuta av ett eget hem. Konceptet öppnar möjligheter för unga vuxna mellan 18-29 år att köpa sig sin första egna bostad. Det innebär att HSB köper halva bostadsrätten och medlemmen köper den andra halvan dvs 50% av insatsen. Detta kan medlemmen göra själv eller vara köpare tillsammans med någon, dock ej sina föräldrar.

Bosparstyrelsen anser att konceptet Dela borde utvecklas och utformas så att ålderstaket tas bort samt att ägandet görs mer flexibelt från 30% och upp till 70%. Vi ser att detta skulle öppna för fler medlemmar att köpa en bostadsrättslägenhet i HSB. Vi tror även att intresset att bli medlem i HSB och att bospara skulle öka med denna möjlighet.

Det rådande makroekonomiska läget med en särskilt svår samhällsekonomi gör att HSB står med osålda bostäder i vissa projekt. Vi anser att det finns en möjlighet att minska antalet vakanta bostäder med hjälp av ett utökat HSB Dela erbjudande.

Bosparstyrelsen är väl medveten om att HSB Dela-konceptet är ett upplägg som binder mycket kapital för HSB Stockholm och vi vill därför att HSB Stockholm utreder frågan om att bredda erbjudandet med HSB Dela skyndsamt för att vara klara att lansera när det ekonomiska läget är bättre.

### Förslag till beslut

**att** en ökad flexibilitet i ägandet i HSB Dela utreds för att kunna nyttjas av fler medlemmar

Bosparstyrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2024-01-30

För Bosparstyrelsens ledamöter:

Kristina Salenstedt Linder, Patrick Boström, Amra Christiansen, Camilla Edholm, Ivan Glindarv, Henrik Gradin, Inge Gustafsson, Bo Hallgren, Ylva Hambraeus Björling, Klas Leksell, Gunnar Lindgren, Faisal Lugh, Dorota Westén

Enligt uppdrag

Bo Hallgren  
Sekreterare i Bosparstyrelsen



## Motion 8

### STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION SOLCELLSPARK

Motionären föreslår att HSB Stockholm ska utreda möjlighet och intresse för att etablera en egen solcellspark enligt modell från HSB Södermanland.

Utanför Strängnäs har HSB Södermanland uppfört en av landets största solcellsparker med en elproduktionskapacitet motsvarande årsanvändningen för 7 500 lägenheter. Genom köp av andelar i solcellsparken erbjuds medlemmar i HSB Södermanland möjlighet att köpa förnybar energi till konkurrenskraftigt pris.

HSB Stockholm följer utvecklingen av HSB Södermanlands solcellspark med intresse och det förs en fortlöpande dialog mellan föreningarna. En vilande markoption möjliggör framtida utbyggnad av solcellsparken utanför Strängnäs och att förvärva andelar i den anläggningen är ett alternativ som har utretts. I början av 2022 gjordes en analys av kostnaden för att försörja HSB Stockholms drygt 4 000 hyreslägenheter med el från solcellsparken i Strängnäs. Den analysen visade att det prismässigt är svårt att konkurrera med de elavtal som HSB Stockholm har med Luleå Energi.

En förutsättning för att skapa lönsamhet i en storskalig solcellspark är tillgång till billig mark. I stockholmsregionen är detta en utmanande faktor och troligen en av förklaringarna till att utbyggnaden av stora solcellsparker uteblivit. En annan orsak är att intjäningen per kilowattimme från försäljning av el från en stor solcellsanläggning normalt är betydligt lägre än om man bygger en anläggning där man använder elen själv. Lokala och småskaliga anläggningar i syfte att producera el för egen förbrukning är en effektivare användning av solceller. Sedan 2018 är det därför ett krav i HSB att varje nyproducerad bostadsrättsförening ska förses med solceller.

Som landets största bostadskooperation har HSB både ett ansvar och en möjlighet att på ett väsentligt sätt bidra till att minska vår klimatpåverkan. En omställning till förnybara energikällor är nödvändig för att våra högt ställda klimatmål ska nås. Att bidra till att utveckla lösningar och att utbilda och stötta våra medlemmar i denna omställning är en viktig och hela tiden pågående del av vårt klimatarbete. Metoder för hur vi på bästa och mest effektiva sätt kan använda solenergi är under ständig utveckling. I dagsläget saknas dock förutsättningar för utbyggnad av en storskalig solcellspark i egen regi.

#### Styrelsen föreslår stämman besluta:

Att           avslå motionen



HSB – där möjligheterna bor

## Motion 8

### MOTION TILL HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSSTÄMMA 24-04-08

Brf Venus i Täby har följande motion till Föreningsstämman:

Solceller är ett naturligt steg i hållbarhetsarbetet och något som ligger i alla vårt intresse. Detta är också ett bra sätt att öka samarbeten mellan föreningarna inom HSB Stockholm.

Här finns pengar att spara för föreningarna och vi ökar dessutom lojaliteten med organisationen.

HSB Brf Venus yrkar därför att föreningsstämman beslutar:

Att HSB Stockholm utreder möjligheten och intresset för att etablera en egen solcellspark enligt samma modell som HSB Södermanland har gjort.

För HSB Brf Venus

Magnus Tångring

Ordförande



## Motion 9

# STYRELSENS UTLÅTANDE ANGÅENDE MOTION AVSTÅ FRÅN BYGGANDE I RYSSBERGEN I NACKA

Klas Magnusson vill i sin motion att HSB Stockholm ska ompröva beslutet att bygga bostäder i Ryssbergen i Nacka, ett naturområde som med sitt unika och sammanhållna läge och höga naturvärden har ett särskilt starkt skydds- och bevarandevärde. Motionen lyfter flera angelägna och viktiga frågor som i grunden prövar och utmanar HSB Stockholms roll som hållbar medlemsägd samhälls- och bostadsbyggare. Behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen är mycket stort. Samtidigt är en av vår tids viktigaste frågor att skydda höga naturvärden och biologisk mångfald. Att värna värdefulla ekosystem och känsliga arter, och samtidigt exploatera mark för att möjliggöra nya bostäder, är en balansgång som många gånger är svår, där olika samhällsintressen och i HSBs fall, medlemsintressen krockar.

Den ekologiska aspekten är en viktig del av den hållbarhetsprövning som alltid finns med när HSB bygger bostäder. I motionssvaren till föreningsstämmorna 2020 och 2021 har redogjorts för hur sakfrågorna och Ryssbergens lämplighet för bebyggelse grundligt utretts och prövats av HSB och i de demokrati- och myndighetsprocesser som förelegat antagandet av den nya detaljplan som reglerar den kommande exploateringen i Ryssbergen. Vissa av de särskilda kompensationsåtgärder som föreskrivs av Länsstyrelsen i det exploateringsavtal som tecknats med Nacka kommun är redan utförda, och ska bedömas som ekologiskt funktionella innan bostadsbyggandet kan inledas.

I ett första steg kommer de delar av Ryssbergen som påverkas mest av buller från Värmdöleden att bebyggas med en verksamhetsbyggnad som ska fungera som bullerskärm för resten av området. Längre in ska tre bostadskvarter med cirka 500 nya bostäder uppföras. Enligt detaljplanen ska också stora delar av Ryssbergen skyddas långsiktigt med ett naturreservat på 12 hektar. Ytterligare 5 hektar väster om Ryssbergen ges långsiktigt områdesskydd genom ett civilrättsligt naturvårdsavtal.

Det kan konstateras att detaljplanen är väl förankrad, genom samråd med Länsstyrelsen, antagande i kommunfullmäktige, och rättsligt prövad av mark- och miljödomstolen. Prövningstillstånd i högre instans har inte givits varför detaljplanen får anses vara slutligt prövad och laga kraftvunnen.

Som medlemsägd och ansvarsfull samhällsaktör ska HSB Stockholm verka för ett hållbart bostadsbyggande i dess vidaste bemärkelse. Hänsyn ska tas till miljö och klimat men också till generella medlemsintressen och ekonomiska avvägningar. Med exploateringen av Ryssbergen ställs dessa intressen delvis mot varandra. Efterfrågan på nya bostäder i attraktiva lägen, nära kollektivtrafik och samhällsservice är stort medan tillgången till lämplig byggbar mark som motsvarar medlemmarnas krav och förväntningar är begränsad.

När alla intressen beaktats och prövats är den sammanvägda bedömningen att byggandet av bostäder i del av Ryssbergen kan motiveras. Genom särskild försiktighet, anpassning av exploateringen, vidtagande av framtagna skydds- och kompensationsåtgärder samt inrättande av naturreservat tar HSB ansvar för att genomföra en exploatering där områdets höga naturvärden och biologiska mångfald tas i beaktande.

### Styrelsen föreslår stämman besluta:

Att avslå motionen.



## Motion 9

# MOTION OM ATT AVSTÅ FRÅN BYGGANDE I RYSSBERGEN I NACKA

Ryssbergen är Stockholm närmsta gammelskog. Området ligger i centrala Nacka, bara cirka fyra kilometer från Gamla stan. Ryssbergen är ett mycket varierat och vackert naturområde som består av en blandning av mycket gammal hällmarkstallskog, ädellövskog och blandskog. Efter en brand 2018 finns även ett brandområde med sällsynta brandgynnade arter. Ryssbergen är välkänt för sina höga naturvärden och jämförs ofta med Tyresta nationalpark då området hyser liknande naturvärden och ett stort antal sällsynta och hotade arter. Därför borde hela området skyddas som naturreservat. I Ryssbergen finns dock en detaljplan där det är tänkt att HSB och Skanska ska bygga bland annat 400 - 600 bostäder, en förskola och verksamhetslokaler. I detaljplanen ingår också en bensinmack. Det finns även en vilande detaljplan för Östra Vikdalen som skulle förstöra ännu mer av Ryssbergens skyddsvärda natur.

Jag heter Klas Magnusson och jag har under flera år varit engagerad för att rädda Ryssbergen från exploatering. Jag var bland annat med och företrädde Naturskyddsföreningen in Nacka vid förhandlingen i mark- och miljödomstolen i Nacka, efter att detaljplanen överklagats. Jag har även skrivit två andra motioner om att inte bygga i Ryssbergen, till HSB Stockholms föreningsstämmor 2020 och 2021. Nu har processen kommit längre och det allvarliga läget för den biologiska mångfalden har blivit alltmer tydligt. Därför anser jag att det är viktigt att HSB Stockholm omprövar sitt tidigare beslut kring exploateringsplanerna. Jag hoppas också att HSB Stockholm har utvecklats och kommit längre i sitt miljöarbete och att föreningsstämman tack vare detta fattar ett annat beslut.

Detaljplanen för Ryssbergen överklagades till mark- och miljödomstolen i Nacka, av bland annat Naturskyddsföreningen i Nacka. Trots att det fanns många tveksamheter kring detaljplanen så revs den dock inte upp. Detta berodde framför allt på att kommunen har ett mycket stort självbestämmande i den här typen av frågor. Om kommunen har utrett åtgärdens miljöpåverkan ordentligt så spelar det i praktiken ingen roll vad utredningarna kom fram till. I fallet med Ryssbergen kom exempelvis naturvärdesinventeringen fram till att området borde skyddas i sin helhet och miljökonsekvensbeskrivningen kom fram till att exploateringen kommer att leda till stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Det står tyvärr kommunen fritt att bortse från detta. Att kommunen är för exploateringen är inte ett argument för att bygga, eftersom det är omöjligt att bygga mot kommunens vilja. Kommunen har planmonopol och bestämmer därför helt på egen hand vad som får byggas. Om HSB förlitar sig på kommunens bedömningar av vad som är en etiskt försvarbar påverkan på naturmiljön vid exploateringar så innebär det i praktiken att HSB inte har något eget hållbarhetsarbete på området och kan tänka sig att exploatera vilka områden som helst om möjlighet till det ges. Att exploateringen är laglig är inte heller ett argument för att den är etiskt försvarbar eftersom etik per definition är något som går utöver vad lagen kräver så länge man inte är kriminell.

HSB Stockholm har framhållit att delar av Ryssbergen skyddas som naturreservat och att det därför skulle vara acceptabelt att exploatera andra delar. Detta är ett mönster som återkommer när värdefulla naturområden exploateras. Enligt internationella överenskommelser är Sverige skyldigt att skydda 30 % av landets skogar. Idag är cirka 7 % av den produktiva skogsmarken skyddad och det finns ytterligare cirka 10 % skyddsvärd skog kvar. Med andra ord har vi redan ett stort underskott av skyddsvärd skog. I det läget kan det inte anses vara hållbart att förstöra mer skyddsvärd skog med ursikten att andra delar av området skyddas samtidigt. Ryssbergen har dessutom ett mycket högt skyddsvärde jämfört med de flesta andra skyddsvärda områden. Större





delen av det område som blivit naturreservat omfattas för övrigt av strandskydd och kan inte exploateras av det skälet. Väster om exploateringsområdet och naturreservatet ligger ett annat område som HSB äger och som kommer att omfattas av ett tidsbegränsat naturvårdsavtal. Skälet till att detta område inte ges ett permanent skydd i form av naturreservat måste rimligtvis vara att HSB hoppas kunna bygga även där när naturvårdsavtalet löper ut. Annars hade det rimliga varit att låta området ingå i naturreservatet.

Det planerade exploateringsområdet består till största delen av skog med naturvärdesklass 1 och 2 enligt SIS standard SS 199000:2014 [1]. Naturvärdesklass 2 svarar mot begreppet nyckelbiotop i skogsbruket, och får därför inte avverkas av svenska skogsbolag som alla är miljöcertifierade enligt FSC-standarden. Av den produktiva skogsmarken utgör de nyckelbiotoper som finns registrerade idag cirka 2 %. Det finns säkert ännu oupptäckta nyckelbiotoper, men den totala arealen uppgår i vilket fall som helst inte till mer än några enstaka procent. Av de skogar som uppfyller kriterierna för naturvärdesklass 2 är det bara en bråkdel som också uppfyller kriterierna för naturvärdesklass 1. Naturvärdena i Ryssbergen är alltså exceptionellt höga och det borde därför vara självklart att området ska bevaras i sin helhet. Detta är också rekommendationen som gavs i den naturvärdes- och insektsinventering [2] som gjordes 2016 - 2017. I rapporten från den inventeringen finns följande slutsats:

*Hela skogsområdet Ryssbergen bör betraktas som en värdekärna med högt bevarandevärde på grund av det generellt mycket höga naturvärdet, kontinuitet, orördhet, det stora antalet naturvårds och rödlistade arter och den stora sammanhängande arealen som förstärker naturvärdena. Hela inventeringsområdet bedöms vara ett landskapsobjekt för arealkrävande arter och bör skyddas i sin helhet.*

Det har nu gjorts en miljökonsekvensbeskrivning [3] för detaljplanen i Ryssbergen. Där står det bland annat att "Minskningen av skogsområdet innebär en förlust av biologisk mångfald. Konsekvenserna för den gröna infrastrukturen och spridningsmöjligheterna bedöms vara stora negativa då föreslagen detaljplan medför att mängden livsmiljöer i en regionalt viktig värdekärna i barrskogsnätverket minskar och en viktig länk i ädellövsnätverket försvagas." Det konstateras också svart på vitt att "Även med föreslagna skyddsåtgärder bedöms konsekvenserna för naturmiljön bli stora negativa."

Till föreningsstämman 2021 skrev jag en motion om att HSB Stockholm ska sluta bygga bostäder på mark med naturvärdesklass 1. Denna motion ansågs besvarad med motiveringen att HSB tagit fram en vägledning för naturvärden och klimatanpassning med en tillhörande checklista att använda som beslutsunderlag och stöd vid mark- och fastighetsförvärv och projektutveckling. Jag har inte fått ta del av dokumentet i sin helhet, men styrelsen skrev följande i sitt svar på min motion: "Av vägledning och checklista framgår att exploatering av områden som utpekats som naturvärde av klass 1 eller 2 medför stor påverkan och omfattas av risker. Rekommendationen är att dessa områden i möjligaste mån bör undvikas vad gäller exploatering." I fallet med Ryssbergen borde detta innebära att området inte får exploateras alls, då det är fullt möjligt för HSB att avstå från exploateringen. I styrelsens svar står också följande: "För närvarande pågår arbete inom HSB Bostad med att tillämpa vägledning och checklista också i pågående projekt för att därigenom bedöma projektets påverkan riskaspekter som exempelvis naturvärden av klass 1 och 2." Detta låter bra och jag hoppas att det leder till att Ryssbergen inte exploateras.

I sitt svar på min motion från 2021 om att avstå från byggande i Ryssbergen skriver styrelsen följande: "Sakägare och myndigheter har haft möjlighet att lämna synpunkter vid samråd och granskning av detaljplanen. En av de viktigaste instanserna är länsstyrelsen som bland annat bevakar hur kommunens planering stämmer med olika riksintressen." Länsstyrelsen har dock, med hänvisning till de höga naturvärdena, varit mycket kritisk till byggplanerna. Kritiska synpunkter



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2024

har framförts i samrådsprocessen kring detaljplanen, i samrådsprocessen kring naturreservatet, och i en radiodebatt om exploateringen som sändes i P4 Stockholm. I sitt samrådsyttrande kring naturreservatet skrev Länsstyrelsen till och med att hela det planerade exploateringsområdet bör ingå i naturreservatet. Jag håller med styrelsen om att Länsstyrelsen är en av de viktigaste instanserna, om inte den viktigaste, i samrådsprocessen. Jag tycker därför att styrelsen bör lyssna på vad Länsstyrelsen säger och avstå från att bygga i Ryssbergen.

Utöver naturvärdena gör närheten till Stockholm och centrala Nacka att området är mycket viktigt för människors rekreation. Området är redan idag välbesökt och kommer sannolikt att bli ännu mer välbesökt i takt med att Nacka stad växer. Det är därför viktigt att ett så stort område som möjligt bevaras och att det finns lättillgängliga områden där den som inte vill eller kan gå i branta sluttningar kan röra sig. I det inrättade naturreservatet har kommunen dock exkluderat nästan alla ytor som pekats ut som lättillgängliga i en förstudie om tillgänglighet [5] som gjordes inför bildandet av reservatet. Dessa ytor återfinns istället i exploateringsområdet. Kvar finns i huvudsak branta och svårtillgängliga områden som lämpar sig sämre för rekreation.

Fastigheten Nacka Sicklaön 13:3 där exploateringarna är planerade, köptes 1995 tillsammans med andra fastigheter för 10,4 miljoner. Omräknat i dagens penningvärde motsvarar det 16,5 miljoner. Hur stor andel av priset som ska tillskrivas Nacka Sicklaön 13:3 är svårt att avgöra, men det råder ingen tvekan om att HSB kan avstå från att exploatera marken utan att göra några större förluster.

### **Förslag till beslut:**

HSB Stockholms ska verka för att fastigheten Nacka Sicklaön 13:3 inte ska exploateras.

HSB Stockholm ska inleda förhandlingar med Nacka kommun och andra berörda parter om att låta hela fastigheten Nacka Sicklaön 13:3 ingå i Ryssbergens naturreservat.

### **Referenser:**

- [1] SIS standard SS 199000:2014 Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) – genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning.
- [2] Nilsson H, Le Moine R, Andersson P (2017) Naturvärdesinventering och insektsinventering i Ryssbergen, Nacka kommun, 2016–2017. Calluna AB
- [3] Yvonne Andersson, Petra Adrup Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för del av Ryssbergen, Nacka kommun, 2020. Structor Miljöbyrå Stockholm AB
- [4] Ryssbergens naturreservat Föreskrifter – Avgränsning – Skötselplan, Samrådshandling 2020-12-15
- [5] Förstudie tillgänglighet, Sicklaön 13:3, 2016. ÅF Infrastructure AB

Vendelsö 2024-01-31  
Klas Magnusson