

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2012

Motion ang. stadgeändring gällande kunskapskrav

Under senare år har undertecknad kunnat konstatera att många personer som funderar på att förvärva eller har förvärvat bostadsrätt har bristande kännedom och kunskap om boendeformens idémässiga uppbyggnad och dess värdegrund. Till detta ska läggas att många saknar grundläggande kunskaper om boendeformens ekonomiska och juridiska rättigheter och skyldigheter.

Med anledning av ovanstående hemställer undertecknad medlem i bostadsrättsföreningen Valfisken Mindre

Att föreningen Valfisken Mindre i stadgan inskriver att den som söker medlemskap i föreningen ska ha grundläggande kunskaper om boendeformen bostadsrätt samt

Att föreningen hemställer till HSB att mönsterstadgan ändras så att nya bostadsrättsinnehavare som söker medlemskap ska ha grundläggande kunskaper om boendeformen i form av förvärvad kunskap eller genom att delta i utbildning, t ex studiecirkel.

Med de bästa hälsningar

Björn Nyström
Storgatan 18.

Yttrande över motion ang. stadgeändring gällande kunskapskrav

Av bostadsrättslagens andra kapitel följer att en bostadsrättsförening får ställa upp särskilda stadgevillkor för medlemskap. Dock är, enligt samma kapitel, vissa stadgevillkor utan verkan exempelvis sådana som avser visst medborgarskap eller en viss inkomst. Därtill är villkor inte tillåtna som med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot en köpare eller en överlåtare.

Mot bakgrund av den praxis som finns från domstolar gör HSB Stockholm bedömningen att ett stadgevillkor som ställer krav på viss kunskap eller utbildning för medlemskap i en bostadsrättsförening inte överensstämmer med gällande lagstiftning.

HSB Stockholm ser det ändå som viktigt att de medlemmar som bor i en HSB bostadsrätt ska erbjudas möjlighet till utbildning och information. En särskild utbildning för boende medlemmar erbjuds i HSB Stockholms kursutbud. Den går under namnet ”Din lag och rätt i bostadsrätt” Den kan beställas av alla bostadsrättsföreningar för att erbjudas till de boende medlemmarna. Styrelsen anser att denna utbildning väl motsvarar motionärens önskemål om kunskap och kompetens för medlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionen besvarad

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2012

Motion ang. stadgeändring gällande informationsskyldighet

När enskild bostadsrättsinnehavare utför ombyggnads- eller underhållsarbete i lägenhet påverkas ofta andra medlemmar och intressenter. En normal åtgärd som de allra flesta bostadsrättsinnehavare gör är att informera närboende innan tänkt arbete påbörjas. När bostadsrättsinnehavare utför arbete utan att informera närboende uppstår irritation och risk för dålig boendesämja. För att minimera denna risk bör det i stadgan finnas en tydlig informationsplikt som ålägger enskild bostadsrättsinnehavare att informera om planerat ombyggnads- eller underhållsarbete.

Med anledning av ovanstående hemställer undertecknad medlem i bostadsrättsföreningen Valfisken Mindre

Att föreningen Valfisken Mindre i stadgan inskriver att den som planerar ombyggnads- eller underhållsarbete ska informera andra berörda medlemmar eller intressenter samt

Att föreningen hemställer till HSB att mönsterstadgan ändras så att bostadsrättsinnehavare blir skyldiga att informera andra medlemmar och intressenter som kan bli direkt eller indirekt berörda av planerat ombyggnads- eller underhållsarbete.

Med de bästa hälsningar

Björn Nyström
Storgatan 18.

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2012

Yttrande över motion ang. stadgeändring gällande informationsskyldighet

Av bostadsrättslagen följer att en bostadsrättshavare inte får utsätta de boende i omgivningen för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tåla. Detta framgår också av HSBs normalstadgar (numera § 38). Den som inte följer bostadsrättslagen och föreningens stadgar i det här avseende löper risken att efter rättelseanmaning bli uppsagd, om inte rättelse vidtas.

HSB Stockholm har under år 2010 och 2011 medverkat i en större stadgerevision av HSBs normalstadgar. Förslaget till nya normalstadgar skickades på remiss till samtliga bostadsrättsföreningar som har varit intresserade av att lämna synpunkter. Något förslag om ändring i linje med det som nu föreslås har inte kommit in. HSB Riksförbund har på sin stämma 2011 antagit de nya normalstadgarna.

HSB Stockholm har ingen möjlighet att göra en sådan anpassning av stadgarna som föreslås i motionen. De normalstadgar som är antagna av HSB Riksförbund är de som HSB Stockholm kan acceptera för sina medlemmar. HSB Stockholm tar således inte fram egna normalstadgar.

Mot bakgrund av den skrivning som redan idag finns i normalstadgarna anser HSB Stockholm att det är tillräckligt att bostadsrättsföreningarna i sina ordningsregler och eventuella riktlinjer anger vilka regler som gäller för ombyggnationer m m i den egna lägenheten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2012

Motion ang. ”Bästa möjliga avkastning på HSB Bosparkonto”

De pengar som jag placerar på HSBs Bosparkonto vill jag ha bästa möjliga avkastning på. Det anser jag inte att jag får.

Räntan på HSB Bosparkonto är på 1,55% fr o m 2011-07-19 enligt HSBs hemsida och pengarna sätts in på ett konto i Swedbank. Idag finns det ett flertal företag som lånar in pengar till ca 3% och där insatta medel omfattas av den statliga bankgarantin och där man har fritt antal insättningar/uttag per år, precis som hos Swedbank.

Det måste vara en självklarhet att HSB Stockholm ser till sina medlemmars bästa och erbjuder sina medlemmar bästa möjliga avkastning. Ett alternativ skulle kunna vara att bosparpengarna placeras hos just HSB Stockholm via deras specialinlåning.

Förslag:

Jag föreslår stämman att uppdra åt styrelsen att hitta ett företag där bosparpengarna placeras enligt samma villkor som idag på HSB Bosparkonto, men till en ränta som ligger i nivå med HSB Stockholms räntenivå på specialinlåningen.

//MVH Mikael Grönvoll

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2012

Yttrande över motion ang. ”Bästa möjliga avkastning på HSB Bosparkonto”

Förslag

Att stämman uppdrar åt styrelsen att hitta ett företag där bosparpengarna placeras enligt samma villkor som idag på HSB Bosparkonto, men till en ränta som ligger i nivå med HSB Stockholms räntenivå på specialinlåning

Förslag till svar

HSB uppfattar att ett av bospararnas grundläggande önskemål är att sparandet skall omfattas av statligt insättarskydd. Av det skälet har HSB sedan drygt 10 år ett samarbete med Swedbank. Förutom avkastningen på sparandet, får bospararen möjlighet att kvalificera sig för erbjudanden om nyproducerade bostadsrätter, kooperativa hyresrätter samt hyresrätter i HSB Stockholms bestånd. Konkurrensen om spararnas pengar är stor, och det finns flera nischaktörer som betalar bättre för löpande sparkonton. HSBs ambition är dock att betala lika bra eller bättre än storbankerna på alla löptider. Till detta skall adderas möjligheten till boerbjudande. För den som sparar till ett framtida boende, uppfattar vi därför HSBs erbjudande som sammantaget attraktivt. En avstämning per 6 februari 2012, visar att räntan på löpande bosparkonto 1,55 % överstiger nivån hos alla storbankers räntesatser för motsvarande konto. För längre löptider upp till 5 år betalar HSB fasträntekonto denna dag upp till 3.20 %. Det överstiger också vid samma tidpunkt den specialinlåningsränta för bostadsrättsföreningar som HSB Stockholm betalar denna dag. Det finns för bospararna också en möjlighet att placera i s.k. SPAXAR en typ av aktieindexobligation. För jämförbara sparalternativ hos de fyra stora bankerna är villkoren lika bra eller bättre.

Styrelsen föreslår stämman besluta :

Bosparandet är föremål för översyn och nytt avtal med bankerna skall tecknas. HSBs ambition är att om möjligt söka förbättra villkoren för bosparandet ytterligare. Föreslås mot bakgrund av detta att motionen avslås.

Motion ang. ”Ett bra boende för våra seniorer”

HSB Stockholm har sedan mitten av 60-talet haft Seniorklubbar i ett stort antal bostadsrättsföreningar. Sedan 1971 har Pensionärsrådet arbetat med att samordna verksamheten, som stöds och uppmuntras på olika sätt av både ledning och anställda inom HSB Stockholm.

Denna form av seniorverksamhet är vi ensamma om i landet.

I början av 90-talet byggdes ett antal bostadsrättsföreningar för äldre, varav HSB Stockholm har fem Seniorföreningar.

Idag finns planer på **ett nytt** Seniorboende vid Danvikshem – det är allt!

Idag byggs inga föreningslokaler i nyproduktionen. Det innebär att framtidens seniorer inte får någon naturlig träffpunkt för en Seniorklubb och dess verksamhet.

Man får heller inte glömma att en föreningslokal är bra för alla åldrar. Den kan användas till barnkalas, släktmiddagar, vid stora högtidsdagar och inte minst för bostadsrättsföreningens övriga aktiviteter.

Många gånger bygger man flera bostadsrättsföreningar i närområdet. En gemensam föreningslokal skulle minska kostnaderna.

ETHOS -engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan- är ledord, som ligger till grund för HSB´s byggande och boende.

Pensionärsrådet är frågande inför i vilken utsträckning dessa kloka visdomsord omsätts i praktiken i såväl nyproduktion som befintliga bostadsrättsföreningar.

Ekonomiska argument har fått de ideologiska tankarna att stå tillbaka vad gäller framtidens boende.

För att få en bra anpassning till framtidens boende anser Pensionärsrådet att det är nödvändigt med en grundlig kvalitetsgenomgång inför alla nystartade byggprojekt. HSB Stockholm måste även i kommunikation med bostadsrättsföreningarnas styrelser framhålla vikten av att stå för kvalitet och grundläggande värderingar.

HSB Stockholms Pensionärsråd föreslår Föreningsstämman besluta:

Att planera in föreningslokaler – inte enbart styrelserum – i nyproduktionen!

Att planera för Seniorboenden, så att våra äldre medlemmar inte tvingas flytta till andra bostadsföretag!

Stockholm den 28 oktober 2011
HSB Stockholms Pensionärsråd/

Lillian Björkman
Ordförande

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2012

Yttrande över motion ang. ”Ett bra boende för våra seniorer”

Förslag

Att stämman uppdrar åt styrelsen att planera in föreningslokaler i vår nyproduktion samt i övrigt planera för nybyggnad av fler Seniorboenden inom HSB Stockholm.

Styrelsens svar

HSB Stockholms seniorverksamhet är en värdefull tillgång för föreningen och dess medlemmar. Seniorverksamheten är också ett tydligt uttryck för våra värderingar –ETHOS.

Även inom nyproduktionen finns ambitionen att ETHOS skall komma till uttryck. Detta sker genom att föreningen definierat ett antal kvalitetskrav i nyproduktionen, såsom t.ex krav på tillgänglighet, miljö, gården, konstnärlig utsmyckning och inte minst styrelserum för bostadsrättsföreningen.

Önskemål om utökade föreningslokaler i nyproduktionen är helt i linje med HSBs verksamhetsidé. Problemet är att dessa utökade kostnader, ofta i små föreningar, måste bäras av de enskilda bostadsrättslägenheterna. Några statliga subventioner för gemensamhetslokaler finns inte längre, vilket de gjorde i seniorprojekten i början av 1990-talet.

Vi bedömer att medlemmarna generellt sett inte är beredda att acceptera den prisökning som uppstår för projekterade gemensamhetslokaler. Vi måste därför söka andra vägar för att nå vårt mål med det Goda boendet inom HSB.

I vårt projekt i Danvikshem har vi förvärvat mark och fastigheter där dessa förutsättningar finns på plats. Vi kommer dessutom nå en storlek på projektet som gör att vi kan fördela kostnaderna och i övrigt kunna erbjuda vårt HSB+ koncept med valfri utökad service.

Vi vill fortsätta att, via markanskaffning och projektutveckling, aktivt söka möjligheter att på ett kostnadseffektivt sätt kunna erbjuda fler seniorprojekt i bostadsrättsform.

Styrelsen förslår föreningsstämman besluta:

Seniorboenden med föreningslokaler är i linje med våra mål om det Goda boendet. Detta måste dock ske inom de ekonomiska ramar som finns för HSB Stockholms verksamhet.

Föreslås mot bakgrund av detta att motionen besvaras.

Motion ang. ”Revitalisera den kooperativa värdegrunden i HSB och utveckla nya former för medlemsnytta”

År 2012 har av FN utlysts till Kooperationens år. Nästa år fyller HSB 90 år. Riksförbundet har fått en ny ordförande som i sin tidigare roll som kommunalråd i Södertälje visat stor handlingskraft och förmåga att bygga strategiska allianser. Detta ger anledning för mig som HSB-medlem att påverka min organisation.

HSB har under olika perioder sen bildandet gått i bräschen för att utveckla byggande, bostadsstandard och bostadsproduktion, just nu med klimatanpassning i fokus. Den här motionen handlar om att verksamhetsidéen kan utvecklas liksom vad som kan ses som medlemsnytta.

I början av februari arrangerade Riksbyggen ett frukostseminarium, där företrädare för HSB Stockholm medverkade. Seminariet grundade sig på en undersökning av företaget United Minds som visade att den kooperativa värdegrunden med demokrati, samhällshänsyn och påverkan ligger helt rätt i tiden. Just det! Seminariet handlade om kooperativt företagande, att det är möjligt att förena vinstmål med kvalitet. Men bostadskooperationen kan vara betydligt mer än detta. Det kan bland annat handla om att bistå medlemmarna att utveckla sin egen välfärd. Eller om att öka intressegemenskapen.

Antalet medlemmar som är medelålders eller äldre ökar. Utmaningarna på den offentligt finansierade välfärden ökar också. Här har bostadskooperationen en stor och viktig uppgift. Det kommer att behövas fler alternativ i boendet som skapar bra sammanhang, socialt kapital och intressegemenskap. Det är medlemmarna som måste skapa detta tillsammans, i förening, och vår förväntan är att HSB ska bistå oss med denna utveckling. Vi vill också att detta sker långt innan vi eventuellt behöver hjälp från HSB Omsorg.

Åtskilliga medlemmar, i alla åldrar, vill också ha både intressegemenskap och miljöanpassat boende. Medlemsengagemanget är hur viktigt som helst för att nå klimatmålen.

Dessa önskemål ställer andra och fler krav på HSBs anställda och ökar därmed kostnaderna för en del projekt. Men detta borde gå att lösa.

Jag yrkar på

- att HSB tar initiativ till att utveckla sina arbetsformer för medlemsengagemang
- att HSB utser några projekt där medlemmarna i samband med nyproduktion engageras för att påverka och utveckla en annan intressegemenskap än den sedvanliga i HSBs bostadsrättsföreningar
- att HSB utser några projekt där medlemmarna i samband med nyproduktion engageras för att påverka och utveckla sin välfärd i boendet i god tid före ”äldre dar”

Björkhagen den 28 februari 2012-03-27

Ylva Sandström

Medlem i HSB sedan 1977 och boende i brf Understenshöjden i Björkhagen

Yttrande över motion ang. ”Revitalisera den kooperativa värdegrunden i HSB och utveckla nya former för medlemsnytta”

2012 har av FN utsetts till kooperationens år och detta är givetvis något vi inom HSB uppmärksammar. Under året sker ett flertal aktiviteter som har till syfte att lyfta fram styrkan i den kooperativa företagsformen. Det har även startats en del projekt och arbetsgrupper som har till uppgift att se över hur vi på olika sätt ska kunna få medlemsengagemanget att öka. HSB har också under de senaste åren sett över de möjligheter som sociala medier medfört och vi finns nu representerade på såväl Facebook som Twitter. Dessutom har vi lanserat en bloggportal med ett antal bloggar inom olika intresseområden som bland annat bostadspolitik, styrelsearbete och miljö. På dessa bloggar anordnas också med jämna mellanrum chatt med sakkunniga som svarar på frågor. Detta är forum vi hoppas ska bidra till att öka delaktigheten och interaktionen med våra medlemmar.

Gällande delaktigheten i nyproduktionen är även det föremål för utveckling. I HSB Stockholms produktionsutskott finns förtroendevalda från både bosparare och bostadsrättsföreningar representerade. Detta skulle mycket väl kunna vara en plattform att använda för att diskutera frågorna kring specifika projekt där medlemmarna engageras i större utsträckning. Det finns exempel på andra HSB-föreningar som startat Facebook-grupper för bostadsrättsföreningar under produktionstiden där blivande boende kan engageras och få tycka till samt få en kontakt med varandra redan innan inflyttning. Detta har fallit väldigt väl ut och skulle definitivt kunna vara något för oss att ta efter. Även HSB Stockholm har positiva erfarenheter av brukarmedverkan i några projekt, exempelvis Understenshöjden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att skicka frågan vidare till HSB Stockholms produktionsutskott för fortsatt utredning. Det är avgörande för en kooperation som HSB att ständigt arbeta med att förbättra medlemsdialogen och hitta nya sätt att kommunicera med våra olika intressenter. Vår målsättning är att formen för detta ska vara under ständig utveckling och att vi fortsätter att arbeta med dessa frågor.