



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTIONER 1 - 3

ANG BOSPARREGLER MM

HSBs bosparande är en grundsten i HSBs verksamhet. Vid bildandet av HSB var syftet, liksom nu, att bereda bostäder till medlemmarna. Det bosparade kapitalet skulle möjliggöra för HSB att bygga fler lägenheter. HSBs bosparande erbjuder ränta på sparat kapital till de bosparande medlemmarna samt används av HSB för att ta fram attraktiva boerbjudanden till bospararna. Utvecklingen av bosparregler och avtal kring hanteringen ska följa denna linje.

Det nya bosparandet och de föreslagna förändringarna i regelverket begränsar inte HSB Stockholms framtida påverkan på utvecklingen av reglerna. Motion 1 tom 3 ger HSB Stockholm i uppdrag att utreda och konsekvensbedöma reglerna kring fördelning av bosparpoäng både vid överlåtelse och vid tagandet av hyresrätter. Styrelsen ser positivt på en vidare utredning av detta och menar inte de nya reglerna som träder i kraft 1 maj innevarande år innebär någon försämring för bospararna, utan tvärtom är ett steg i rätt riktning för att förbättra regelverket och innehållet i bosparandet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla motion 1 från bosparstyrelsen

Att avslå första att-satsen i motion 3, samt

Att i övrigt besvara motion 2 och 3 med hänvisning till styrelsens kommande utredning.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG BOSPARANDE

Motion till HSB Stockholms föreningsstämma den 7 april med anledning av förslaget till reformerade bosparregler.

HSB Stockholms Bosparstyrelse har diskuterat HSB Riksförbunds förslag till förändrade bosparregler. Vi ser med tillfredsställelse att frågan om bosparreglerna har tagit ytterligare ett steg mot en reformering och anpassning till dagens verklighet. Därmed sagt att det finns principer vi finner bra. Samtidigt finns det också delar vi vill ha ytterligare utreda och belysta. Vi uppmanar därmed HSB Stockholm att närmare utreda och konsekvensbedöma ett antal väsentliga punkter. Om styrelsen för HSB Stockholm i sin utredning bedömer att väsentliga förändringar behöver göras föreslår vi att man överväger åtgärder för att kunna lämna in en motion till riksförbundets stämma 2015.

De punkter vi vill att HSB Stockholm tittar närmare på är följande:

- Möjlighet till friare fördelning av poäng. Inte låst enbart till lika fördelning samt med hänsyn tagen till nya typer av familjebildning.
- Nyutvecklade/anpassade IT-system ska hållas öppna för förändringar.
- Frågan om vems poäng man ska få ta del av. Egna intjänade eller omfördelade från andra?
- Om främjandet av rörligheten främjas av att man kan återföra förbrukade poäng när man återlämnar en hyresrätt.

Stockholm den 26 februari 2014

Camilla Edholm
Bo Hallgren
Dorota Westén

Lillian Björkman
Leif Holmgren
Boguslaw Zurek

David Bonde
Stefan Johansson
Madelene Åkerfelt

Inge Gustafsson
Anita Modin



MOTION ANG BOSPARREGLER

MOTION TILL HSB STOCKHOLMS MED ANLEDNING AV FÖRSLAGET TILL REFORMERADE BOSPARREGLER.

HSB har för närvarande ett förslag till nya bosparregler ute på remiss. Det är utmärkt att man försöker modernisera dessa regler men samtidigt borde moderniseringen gå betydligt längre och jag tycker det finns ett antal förändringar som borde utredas och övervägas så att de eventuellt kan leda till en motion till riksförbundet stämma 2014 eller 2015.

Jag skulle vilja att HSB utreder följande punkter

1. Möjligheten att slå ihop poäng, framförallt för att öka flexibiliteten för medlemmarna.
2. Modifierad modell för förbrukning av poäng vid tilldelning av hyresrätt. Använd så kallade *second bid auctions*/vickreyauktioner när man får hyresrätter. En kort beskrivning av denna auktionsmodell samt motivering finns på slutet av denna motion.
3. Hur många poäng man ska kunna använda för ungdomslägenheter. Det är orimligt att 18-åringar kommer med 30 års kötid, vilket kan bli en konsekvens av friare regler för överlåtande av bosparpoäng.
4. Möjligheten för ungdomar upp till, säg, 25 att få "köpa ifatt" poäng upp till sin ålder. Det är troligen de ungdomar som **inte** har förutseende föräldrar som allra mest behöver hjälp med att ta sig ut på bostadsmarknaden, något som ligger i linje med HSB:s sociala profil. Någon form av motprestation, till exempel att man för att kunna utnyttja denna möjlighet måste binda sitt sparande i, kanske, hälften så lång tid som de köper i fatt (dvs 10 års bindningstid om de köper i fatt när de är 20) kan också vara lämplig att utreda.

Kort om *second bid auction*/vickreyauktion

Anta att tre medlemmar - A, B och C - anmäler sig till en hyresrätt. A har 200 poäng, B 300 poäng och C 700 poäng. A:s "bud" blir alltså 200, B 300 och C 700 poäng med C som "vinnare". I en vickreyauktion behöver vinnaren (C) bara "förbruka" en poäng mer än tvåan (B) i "budgivningen", dvs 301 poäng och alltså ha kvar 399 poäng.

Vickreyauktioner används bland annat vid emissioner av statskuldpapper, annonser som visas vid sökningar på Googles samt försäljning av radiofrekvenser

Det finns flera skäl till att det skulle vara önskvärt med ett annat sätt för hanterandet av poängen när hyresrätter fördelas

1. Det händer att folk akut behöver en ny bostad. Anta att man då sitter på 20 års köande. I Stockholm räcker detta normalt sett bara till relativt oattraktiva lägenheter. Men där behövs det normalt sett å andra sidan bara kanske 2-3 års köande. En medlem som behöver konsumera 20 års köande för en sådan lägenhet blir sannolikt inte så nöjd och kommer förmodligen inte börja om på noll och vänta ytterligare 30 år för att komma över något attraktivt. Risker är istället stor att denne tar sina pengar och lämnar HSB.
2. Effektivare utnyttjande av beståndet. De som behöver flytta snabbt kan göra det utan att förlora hela sin kötid. De motsvarar mer hur människor faktiskt agerar på bostadsmarknaden. Folks bostadsbehov förändras under livet oftare än man hinner spara ihop en ny kötid om man måste börja på noll varje gång man flyttar. Det är inte orimligt



att ens behov förändras vart tionde år men hos HSB tar det 25-30 år att samla ihop tillräckligt med poäng för att bli erbjuden en hyresrätt och under tiden bor man kvar i något som inte passar (antingen onödigt stort/dyrt eller för trångt) men som skulle passa någon annan medlem med en annan livssituation bättre.

Frågan om IT-stöd

Jag misstänker att en av de viktigaste invändningarna mot mina förslag kommer handla om IT-stöd, eller avsaknaden av dyligt. I rent förebyggande syfte vill jag därför avfärda invändningar på temat att det ena eller andra förslaget vore komplicerat rent IT-mässigt. Det är det inte. Det är endast artificiella begränsningar som eventuellt kan göra det komplicerat. I en rimlig datamodell har man en rad för varje tillfälle en medlem fått nya poäng (typiskt en gång i månaden och tre poäng vid fullt sparande) inklusive fullständig metadata (till exempel datum, om poängen är överlåten etc). Med den informationen kan man sedan, i ett senare skede, enkelt skriva nya utsökning som tar hänsyn till de regler som gäller vid tillfället för utsökningen. En invändning på baserad på IT-skäl är alltså inte giltig.

David Bonde



MOTION ANG "NYA BOSPARANDET" OCH AVTALET MED SWEDBANK

- Att stämman beslutar att inte acceptera det nya bosparande som planeras och uppdrar åt HSB Stockholm att snarast ta upp en förhandling med HSB Riksförbund.
- Att stämman beslutar om att det görs en översyn av regelverket för bosparandet.

Bakgrund

Under ett antal år har det motionerats om den undermåliga avkastning som bospararna får på sitt bosparande. Inte bara ekonomiskt utan även att byggandet av nya bostadsrätter och tillhandahållandet av hyresrätter inte når upp till en acceptabel miniminivå.

Det "Nya bosparande" som nu är under lansering, ref. presentation på Bosparstämman november 2013 och HSB webb, <http://www.hsb.se/omhsb/bospar/>, är tyvärr en fortsättning på fel väg. En väg som dessutom gör att det blir svårare att behålla och rekrytera nya bosparare.

Projektledaren för Nya Bosparandet konstaterar själv i senaste numret av Hemma i HSB "Men idag lönar det sig inte att spara".

HSB Bosparande betecknas som **farligt** av Avanzas sparekonom. Dessa två senaste exempel är bara toppen av isberget. Det finns flera exempel i media där genomgångar gjorts och slutsatsen är att bospara i HSB är inte någon bra affär och ingen bra idé.

Bospararna har även lurats på avkastningen under snart ett och ett halvt år. Det gamla avtalet med Swedbank gick ut vid årsskiftet 2012/13. I ett nytt bosparande måste bospararna kompenseras för denna period.

Förstår inte att ett sparande som redan är bundet via bosparpoängen dessutom ska bindas en andra gång via fasträntekonton. Ett så långsiktigt sparande som bosparandet innebär måste kunna och kan erbjuda bättre avkastning än det som finns idag.

Swedbank indikerade i ett tidigt skede att man inte var intresserad av något avtal med HSB. Vilket även dokumenterats på tidigare stämmor. Att i det läget fortsätta förhandlingarna kan bara få ett dåligt resultat. Vilket vi nu ser och får oss presenterat.

De fondalternativ som planeras kan inte betecknas som etiska. Ena fonden har endast två stjärnor och den andra har tre stjärnor av fem möjliga hos fondutvärderingsinstitutet Morningstar. Fonder med färre än fyra stjärnor rekommenderas generellt inte. Antingen är risken alltför stor och/eller är förvaltningen undermålig. Båda fonderna har dessutom höga års- och förvaltningsavgifter, över 1,4 %. Helt orimligt i dagens fondmarknad. I dagens läge går det att driva fonder som de som erbjuds till en förvaltningsavgift på under 0,5 % och dessutom till ett betydligt bättre resultat.

Sedan kan även tvivel resas kring Swedbank etiska profil, ref. mediarapporter och krav på nya bolånetagare som tvingas att anlita Swedbanks fastighetsförmedling.



Detta sammantaget är inte ett etiskt agerande och gör Swedbank till en leverantör HSB bör avveckla inte fortsätta att göda med bospararnas kapital.

Regelverket kring bosparandet går inte att förstå eller förklara. HSB Bosparande fungerar inte i dagens miljö och familjeförhållanden. En genomgång är högst akut.

Har full förståelse att bosparandet är en viktig del i finansieringen av bostadsbyggande och förvärv av mark och hyresrätter. Men det får inte innebära att HSB tillåts spela Monopol med bospararnas pengar.

HSB Sthlm Bosparnätverket har sedan lång tid erbjudit sig att hjälpa till att åtgärda detta. Men ingen respons från HSB.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 4 ANG KOSTNADSREDUCERINGS- PROGRAM FÖR HSB STOCKHOLM

HSB Stockholms verksamhetsplan styrs av vilka tjänster som efterfrågas av medlemmar och kunder. Styrelsens fastställer årligen kommande verksamhetsplan, en plan som omfattar aktuellt kalenderår, men också de kommande tre åren. I planen ingår regelmässigt ett uppdrag till föreningsledningen att på olika sätt effektivisera verksamheten och reducera kostnader.

Under perioden 2007 till 2010 bedrevs med gott resultat ett särskilt effektiviseringsprogram BIB (budget i balans) i syfte att uppnå högre effektivitet och reduktion av kostnader. För vart och ett av de därpå följande åren har mål formulerats i syfte att öka effektivitet och förbättra HSB Stockholms resultat.

Som framgår av årsredovisningen för 2013, har HSB Stockholmkoncernens synliga egna kapital de senaste 5 åren ökat med nära 50 %, något som indikerar att förvaltningen av föreningens medel är god.

Styrelsen och företagsledningen har uppfattat uppdraget från bosparande medlemmarna så att huvudintresset är att öka antalet boerbjudanden i form av bostadsrätter och hyresrätter. Givet detta har föreningsledningen ett stående uppdrag att också effektivisera verksamheten och förbättra resultatet. I arbetet med ett nytt bosparande, finns dessutom ett särskilt fokus på reduktion av kostnaderna för administration av bosparandet och kösystemen för hyresrätter och bostadsrätter. Ambitionen är att detta skall kunna komma bospararna till del i form av ökad avkastning/lägre kostnader.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen men att verka för HSB Riksförbund och dess bolag i sitt arbete med ett förnyat bosparande arbetar med särskilt fokus på effektivitet och kostnadsreduktion



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 4 ANG

KOSTNADSREDUCERINGS- PROGRAM FÖR HSB STOCKHOLM

- Att stämman beslutar om att styrelsen tillsammans med företagsledningen i HSB Stockholm tar fram ett effektiviserings- och kostnadsreduceringsprogram.
- Programmet ska syfta till att kostnadsbasen sänks med 20 % från nuvarande nivå, 2014-01-01. Samt att den vid utgången av 2015 har sänkts med 50 % jämfört med nivån 2014-01-01.
- HSB Stockholm ska även driva att motsvarande program etableras och genomförs inom HSB Riksförbundet och dess bolag.

Bakgrund

Vid presentationer och diskussioner om avtalet med Swedbank och Nya Bosparandet så är det ständigt en faktor som kommer upp. Nämligen vi, HSB, har så höga kostnader. Men aldrig presenteras det vad och när man planerar att göra något åt dem. Det enda som sägs att ni bosparare får acceptera en dålig avkastning pga. att vi, HSB Stockholm och Riksförbundet, har så höga kostnader.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2014.

Flik 5 05 a

YTTRANDE ÖVER MOTION 5 ANG MEDLEMSAVGIFT

HSB Stockholms medlemsavgift är 300 kronor per medlem och år. Innehållet i medlemskapet innefattar, förutom möjligheten till att påverka HSB genom den parlamentariska organisationen, bland annat ett antal rabatter och förmåner. Ett antal kostnadsfria aktiviteter för medlemmar anordnas även årligen. Medlemsavgiften i HSB Stockholm ändrades senast på stämman 2012. Den senaste justeringen, innan detta, av medlemsavgiften genomfördes år 2008.

Medlemsavgiften syftar till att finansiera HSBs medlemsverksamhet. HSB Stockholms medlemsavgift är även anpassad till HSBs övergripande mål att skapa en enhetlig medlemsavgift nationellt för att kunna införa gemensamma kostnadseffektiva system för hantering av medlemsansökningar, medlemsregister mm. Intäkterna från medlemsavgiften är viktiga för att vi ska kunna driva vidare och utveckla innehållet i medlemskapet.

Under 2013 har medlemsförmånerna utvecklats till att innefatta tjänster som HSB erbjuder: hantverkartjänster, städtjänster mm. Detta utifrån den undersökning HSB Stockholm genomförde i samband med medlemsaviseringen 2012, i vilken medlemmarna efterfrågade just detta innehåll i medlemskapet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 5 ANG MEDLEMSAVGIFT

- Att stämman beslutar att sänka medlems-, årsavgiften, till 200: - from 2015 för alla medlemmar, bosparare och medlemmar via bostadsrättsföreningar.
- Att HSB Stockholm får rätt att ta ut en serviceavgift för medlemmar via bostadsrättsföreningar. Denna avgift kan tas ut som det idag görs av den del av medlemsavgiften som betalas av bostadsrättsföreningarna.

Bakgrund

HSB överdebiterar idag sina medlemmar. HSB måste med det stora antalet medlemmar kunna driva verksamheten på ett mycket kostnadseffektivare sätt. Jämförbara organisationer och företag som erbjuder bostadsrättslägenheter gör detta till väsentligt lägre medlemsavgifter trots färre antal medlemmar.

Dessa aktörer har också en kvalitativt bättre kommunikation med sina medlemmar och erbjuder ett verkligt mervärde.

En organisation som HSB måste kunna leverera värde till sina medlemmar.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 6

ANG UPPFÖLJNING AV

STÄMMOBESLUT

Motionären framför vikten av att fattade beslut på föreningsstämmorna ska verkställas. Styrelsen har ingen annan uppfattning och bedömer att den ordning som finns för detta är fullt tillräcklig. Motion samt styrelsens yttrande finns tillgängliga på HSB Stockholms hemsida. Information om detta finns även i föreningsstyrningsrapporten som finns i årsredovisningen.

Styrelsen ser dock att transparensen kan öka ytterligare genom att kommande år redogöra för uppföljningen av fattade beslut i föreningsstyrningsrapporten.

När det gäller motionerna som behandlades på 2013 års föreningsstämma har följande hänt:

Motion nr 1 ang administrativa frågor beslutade stämman anse besvarad.

Arbetet med att utveckla Styrelsewebben/HSB Journalen har pågått under året och kommer att fortsätta under 2014.

Motion nr 2 ang moderator vid möten beslutade stämman anse besvarad.

Frågan bevakas – inga dylika möten har arrangerats.

Motion nr 3 ang vindkraft beslutade stämman anse besvarad.

HSB Riksförbunds samarbetsavtal med Umeå Energi gällande vindkraftskooperativ har lanserats till bostadsrättsföreningarna.

Motion nr 4 ang mandatperioder beslutade stämman anse besvarad.

Kriterier för valberedningens arbete föreslås att införa i valberedningsinstruktionen.

Motion nr 5 ang tydlig prissättning beslutade stämman anse besvarad.

Vi anger anbudspriset exkl. moms p.g.a. att det är gängse praxis i branschen. Dock har vi förtydligat i anbudet att moms tillkommer. I våra prislistor anges alltid pris inkl moms.

Motion nr 6 ang uttalande vid revision beslutade stämman bifalla.

Underskriften har ändrats i styrelsens uttalande, dessutom har skrivelse tillsänts HSB Riksförbund.

När det gäller distriktsstämmorna så bör motsvarande återkoppling ske av inkomna motioner på efterföljande distriktsstämma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen men att i kommande föreningsstyrningsrapporter tydligt redogöra för uppföljning av föregående års stämmobeslut.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2014.

MOTION 6 ANG UPPFÖLJNING AV STÄMMOBESLUT

Flik 5 06 b

- Att stämman beslutar att styrelsen inom sig tillsätter ett arbetsutskott som följer upp de beslut som tagits på HSB Stockholm och dess distriktsstämmor och rapporterar avvikelser inför kommande stämmor. Denna avvikelserapportering införs lämpligen också på agendan för kommande HSB Stockholm stämmor.

Bakgrund

Har tyvärr noterat att beslut som tagits på tidigare stämmor inte genomförts eller tillåtits tyna bort. Helt oacceptabelt.

I uppföljningen och rapporteringen ska även ingå att beslut genomförs inom den tid som beslutats och/eller utlovats.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2014.

Flik 5 07 a

YTTRANDE ÖVER MOTION 7

ANG INITIATIV, INFLYTANDE OCH PÅVERKAN

Inför valet 2014 har HSB Stockholm har tagit fram ett bostadspolitiskt program. Programmet har arbetats fram utifrån de synpunkter som framkommit från våra förtroendevalda i HSB Stockholms utskott samt även distriktsordförandena har deltagit i processen med framtagandet av det bostadspolitiska programmet. Programmet belyser tre olika områden där vi föreslår ett antal lösningar. De tre prioriterade områdena är:

- Förbättrade villkor för bosparandet
- Förenklad bygglovsprocess
- ROT-avdrag för energieffektiviseringar

HSB Stockholm kommer bland annat att kommunicera sina krav under en debattkväll med ansvariga politiker som kommer vara öppen för alla våra medlemmar.

HSB Riksförbund påverkar beslutsfattare och politiker via offentliga utspel och lobbyverksamhet. Riksförbundets åsikter är baserade på de önskemål som HSB-föreningarna framför. HSB har nått stora framgångar i bland annat andrahandsuthyrningsfrågan, genom Nils Holgersson rapporten mm.

HSB har ett uppdrag, både på regional och nationell nivå att bedriva bostadspolitisk påverkan, ett uppdrag styrelsen tar på största allvar för att verka som bostadsrättens företrädare och skapa det goda boendet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att motionen anses besvarad



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 7 ANG INITIATIV, INFLYTANDE OCH PÅVERKAN

- Att de frågor som drivs är förankrade hos och i medlemmarnas intresse.
- Att styrelsen och företagsledningen akut tar upp en dialog med HSB Riksförbund i dessa frågor.

Bakgrund

Påverkan och lobbying mot politiker och myndigheter drivs i huvudsak av HSB Riksförbund. Resultaten har tyvärr uteblivit eller låter vänta på sig. Detta kan ha flera skäl:

- HSB driver ”fel” frågor. Eller har fel timing.
- Bristande kompetens hos HSB Riksförbund.
- Avsaknad av initiativkraft, eget tänk och innovationsförmåga.
- En kombination av dessa.
- Och att HSB inte lyssnar på sina medlemmar.

HSB ska vara en ledande kraft inom bostadsfrågan och aktivt driva frågor till gagn för sina medlemmar och samhället i stort.

HSB var tidigare en drivande kraft i bostadsfrågan. Idag har man valt att inta ståplats och i huvudsak kommentera, ofta surt, vad andra gör eller inte gör. Exempel: HSB Bostadsbloggen, Fjärrvärme initiativet, Bokriskommission och Nybyggarkommissionen. Trist att det blivit så men en väg framåt kan vara att lyssna mera på medlemmarna vilka frågor som är viktiga och att driva dem.

I senaste numret av ”Hemma i HSB”, nr 1, 2014, sid 42, liksom på webben, försöker HSB Riksförbund nu rycka upp sig genom att ”Det här vill HSB”. Trist att läsa och det visar bara på den initiativlöshet som präglar HSB numera.

Det enda man ropar på är mer avdrag och bidrag. En tämligen dödfödd idé eftersom det inte finns något mera utrymme i statsbudgeten om nu inte finansministern luggar pensionärerna eller de som studerar en gång till.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2014.

Flik 5 08 a

YTTRANDE ÖVER MOTION 8 ANG MARKNADSKOMMUNIKATION OCH NYA LÄGENHETER

HSB Stockholms kommunikationspolicy fastställer att: ”Kommunikation och information ska präglas av öppenhet, ärlighet och saklighet. Syftet med vår kommunikation är att tydliggöra HSB Stockholms medlemsnytta, tjänsteutbud och hur vi arbetar i enlighet med våra kärnvärderingar; ”Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan”.

Styrelsen anser alltså att all marknadskommunikation, erbjudande av nya lägenheter och information till boparare ska vara faktabaserad, något som organisationen redan idag följer.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla motionen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2014.

Flik 5 08 b

MOTION 8 ANG MARKNADSKOMMUNIKATION OCH NYA LÄGENHETER

- Att stämman beslutar att marknads kommunikation, erbjudande av nya lägenheter och information till bosparare ska vara faktabaserad.

Bakgrund

Idag ser vi dagligen att HSB:s marknads kommunikation inte är faktabaserad. Speciellt gäller detta förhållandet kring bosparandet.

Att kunna behålla och rekrytera nya medlemmar är av stor vikt för HSB. Men då måste kommunikationen vara faktabaserad och trovärdig.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare rare



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 9 ANG VALBEREDNINGEN ATT FÖLJA INSTRUKTIONEN

Vid föreningsstämman 2008 beslutades, eftersom Kod för föreningsstyrning infördes i stadgarna, att fastställa en instruktion för valberedningens arbete. Denna instruktion gäller endast för valberedningen utsedd av föreningsstämman, inte för distriktens valberedningar.

Instruktionen har reviderats sedan den infördes och ytterligare förslag på revidering föreligger i det förslag valberedningen föreslår vid årets föreningsstämma.

Sedan instruktionen infördes har i valberedningens förslag till respektive föreningsstämma framgått såväl rapport om hur valberedningsarbetet bedrivits såväl som förslag till val. Dessa förslag har fullt ut följt beslutad instruktion och sedermera godkänts av föreningsstämman.

Hur valberedningen arbetar åligger varje föreningsstämma att bedöma, liksom att pröva om hur väl instruktionen följts.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionen besvarad



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 9 ANG VALBEREDNINGEN ATT FÖLJA INSTRUKTION

- Att stämman beslutar, understryker, att den instruktion som gäller för Valberedningar ska följas.
- Om instruktionen inte följs så ska Valberedningen omedelbart kunna avsättas av styrelsen för HSB Stockholm. Om så inte går att genomföra ska styrelsen kalla till en extra stämma för att utse en ny Valberedning.

Bakgrund

Valberedningen för bospararna har tyvärr tillåt sig att göra allvarliga avsteg från den av HSB Stockholm stämma beslutade ordning och instruktion som ska gälla vid nominering och inte minst vid omval av representanter.

Att Valberedningens ordförande inom Bospardistriktet även sitter som ordförande för Valberedningen i HSB Stockholm gör saken än värre.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 10 ANG BORTTAGANDE AV TVÅNGSANSLUTNING

Redan idag kan individer välja att vara medlem och bospara i vilken HSB-förening man vill i Sverige. Medlemskapet är inte knutet till i vilken HSB-förenings geografiska område man bor i. Om en individ däremot bor i en HSB-bostadsrättsförening med krav på HSB-medlemskap så måste man följa föreningens stadgar och i och med det tillhöra den regionförening i vilken bostadsrättsföreningen är medlem.

Alla medlemmar kan dock, när man vill, flytta över sitt medlemskap och därmed bosparande till vilken HSB-förening man vill. Detta möjliggör att man kan få förtur till nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter i den region man för tillfället väljer.

HSBs federativa uppbyggnad bygger på att de fysiska medlemmarna är knutna till den regionförening de väljer och inte direkt under HSB Riksförbund. Detta då nyproduktion av bostäder samt fördelning av hyresrätter sker på regional nivå.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att motionens första att-sats anses besvarad

Att motionens andra att-sats avslås



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 10 ANG BORTTAGANDE AV TVÅNGSANSLUTNING

- Att stämman beslutar att bosparare själv kan välja vilken region, bospardistrikt inom HSB man vill tillhöra.
- Att stämman ger styrelsen i uppdrag att verka för att bospararna på sikt, inom en tvåårsperiod, organiseras in direkt under HSB Riksförbund. Vilket innebär att ett förslag behöver finnas framme till HSB Riksstämma 2015.

Bakgrund

Att tvångsansluta en bosparare till den förening där man bor idag är ett märkligt förhållande. Var man bor och bosparar idag betyder ju inte att man kommer att bo där om 20-30 år. Bättre om man själv kan välja vilken region man vill tillhöra. Detta kan medverka till ett större intresse att delta i HSB verksamhet och även att vara förtroendevald.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 11 ANG MEDLEMSDIALOG OCH DELTAGANDE

HSB Stockholm strävar efter att ha en aktiv medlemsdialog och stort engagemang från våra medlemmar.

Ett exempel på detta är projektet ”HSB 100 år – en medlemsdialog”. Medlemsdialogen syftar till att HSB Stockholms medlemmar ska komma in med sina åsikter om vad HSB ska stå för och erbjuda vid föreningens 100-års jubileum år 2023. Medlemmarnas förslag kommer att leda till ett antal mål- och fokusområden som ska införas i HSB Stockholms verksamhetsplan.

Möjligheterna till att utöva sin ägarpåverkan ska anpassas till de sätt som passar medlemmarna. Medlemmars olika preferenser och på vilket sätt man vill påverka ska kontinuerligt utvecklas. Därför har vi bland annat i projektet, ”HSB 100 år – en medlemsdialog”, erbjudit denna möjlighet genom öppna medlemsmöten, frankerade pappersenkäter och digitala enkäter. Allt detta för att de medlemmar som önskar ska kunna få vara med och påverka på det sätt som passar bäst. HSB 100 år – en medlemsdialog har hittills attraherat över 100 deltagare på fysiska möten och drygt 800 inkomna enkätsvar.

Arbetet med att attrahera fler personer att utöva medlemspåverkan är viktigt och styrelsen anser att motionens andemening är positiv.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att motionen anses besvarad



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 11 ANG MEDLEMSDIALOG OCH DELTAGANDE

- Att stämman beslutar att styrelse, valberedning och företagsledning verkar för att förnya medlemsdialogen och kommunikationen med medlemmarna.
- Att stämman ger HSB Stockholm i uppdrag att ta fram ett program för att öka deltagandet bland medlemmarna.

Bakgrund

HSB är en demokratisk och medlemsstyrd organisation med höga etiska värderingar. Detta måste genomsyra det arbete och medlemskap i styrelser och utskott som finns. Kravet på en modern organisation är transparens gentemot medlemmarna. Medlemmarna måste känna att de har ett verkligt inflytande.

Idag fungerar organisationen, styrelse och företagsledning, som en klubb för inbördes beundran och där medlemmarna har inget eller litet inflytande.

Distriktsorgan och Utskott kan vara till stor hjälp åt företagsledningen men när inte ens dagordning skickas ut före mötena och inte heller någon återrapportering sker då är organisationen nära kollaps.

Bosparstämman i november 2013 kan bäst beskrivas som parodi på demokrati. Valberedningen och dess ordförande var ett riktigt bottennapp och avvek på flera väsentliga punkter från den instruktion som finns.

Även HSB Stockholm stämman 2013 var ett dåligt exempel på hur en stämma kan genomföras. Det finns instruktioner och arbetsordningar beslutade av stämman och syftet med dessa är att de ska följas. Stämmorna får inte vara ett sätt att tysta debatt och frågor.

Till Bosparstämman i november 2013 var drygt 100 bosparare anmälda och 58 kunde prickas av som närvarande. Detta trots att det erbjöds både bostadsmässa, presentation av HSB Stockholm och middag med dans.

Medlemsdialogen som genomfördes i februari och som ska vara en kommunikation med medlemmarna samlade bara ett fåtal deltagare. Ett skäl var att kallelse inte skickats ut. Och att de förtroendevalda som fått kallelsen inte ansåg det värt att ta bort en kväll för ytterligare ett möte.

Frågan som en medlem ställer sig är, varför ska jag sätta av en lördag eftermiddag /kväll eller måndag kväll för HSB stämma? När möjligheten till inflytande och påverkan är minimal. Och organisationens intresse att förbättra och förnya är nära noll.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 12 ANG BYGGA FÖR MEDLEMMARNA

Att erbjuda attraktiva bostäder till medlemmar och bosparare är kärnverksamhet för HSB. Vi kan konstatera att projekten med de allra bästa lägena och de högsta insatsnivåerna ger högst andel bosparare som köpare. Ett genomsnitt på 20 procent är med alla mått för lågt.

Det är en stor utmaning för oss att i hård konkurrens erövra de lägen som HSBs medlemmar efterfrågar. Stockholms bostadsmarknad har numera minst ett 40-tal konkurrerande aktörer. Markpriserna har stigit dramatiskt på senare år.

I samverkan med HSB Bostad är vi aktiva i arbetet med markanskaffning. För att möta denna utmaning har vi intensifierat kontakterna med Stockholms stad och beslutat om att öka HSB Bostads finansiella förmåga genom en nyemission.

Det finns även andra faktorer som är viktiga. Genom HSB Bostad pågår ett utvecklingsarbete kring kostnadseffektivt byggande (HSB Future). Det pågår också ett arbete med att utveckla mervärden kring ”mjukvaran” i en HSB Bostadsrättsförening.

Sammanfattningsvis anser vi att frågeställningen är viktig och bör följas upp fortlöpande.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla motionen

Att uppdra åt ledningen att i verksamhetsplanen sätta ett mål och ta fram en handlingsplan för att en ökad andel bosparare köper HSBs bostadsrätter.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 12 ANG BYGGA FÖR MEDLEMMARNA

- Att stämman beslutar att styrelsen ställer krav på företagsledningen i HSB Stockholm att ta fram och genomföra en åtgärdsplan för att fler lägenheter byggs för bosparmedlemmarna. Dagens ambitionsnivå där färre än 20 % av bospararna är intresserade av och köper nyproducerade lägenheter är på tok för låg. Trenden, för denna låga nivå, är dessutom fallande enligt HSB Stockholm.
- Att stämman beslutar att styrelsen tillsammans med företagsledningen kommer fram till en högre och rimligare nivå som presenteras stämman och bospararna.

Bakgrund

Att HSB ska kunna erbjuda attraktiva bostäder borde vara en kärnverksamhet. Tyvärr så har byggandet och erbjudandet av bostadsrätter och numera även hyresrätter fallit till en oacceptabelt låg nivå. Det är nu dags att åtgärda detta för att HSB ska ha något existensberättigande framöver och inte bara som förvaltare av befintligt bestånd.

Stockholm 140228

Olle Åberg, medlem i HSB Sthlm och bosparare



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 13 ANG HÅLLBART KOLLEKTIVHUS I SÖDERFÖRORT

Våra medlemmar efterfrågar ett brett spektrum av bostadsprojekt och tjänster. Det är en styrka för HSB med medlemmarnas engagemang att utveckla verksamheten. Inte minst är våra hyresrätter mycket uppskattade som komplement till våra bostadsrätter. Det ökar också intresset för bosparandet.

HSB Stockholm har nyligen genomfört ett projekt med kooperativ hyresrätt i Sköndal. Det har varit en ambition för projektet att skapa ett klimatsmart boende med möjlighet till engagemang och samverkan i den kooperativa föreningen. På många sätt uppfyller denna boendeform det som är HSBs kärnvärden i begreppet ETHOS.

Vi har ett inriktningsbeslut att öka antalet boerbjudanden till våra bosparare. I detta ligger att även genomföra ytterligare projekt med kooperativ hyresrätt – en boendeform som är i linje med motionärernas förslag.

Det pågår ett konkret arbete med dessa frågor. Under förra året har vi inlett en dialog med Stockholms stad med ansökan om markanvisning för kooperativ hyresrätt. Vi har dessutom startat ett internt projekt med medlemsdialog kring mervärden och identitet i våra nyproducerade bostadsrättsföreningar. Detta kan också appliceras på våra blivande föreningar för kooperativa hyresrätter.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att förslaget ligger i linje med vår inriktning att erbjuda ytterligare projekt med kooperativ hyresrätt med inriktning mot ett hållbart boende. Vi vill dock hålla öppet för en bredare ansats och dialog med medlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att avslå motionen

Att inom ramen för vår dialog med medlemmar och bosparare fånga upp förslag kring ett hållbart boende i kooperativ hyresrätt.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2014.

Flik 5 13 b

MOTION 13 ANG HÅLLBART KOLLEKTIVHUS I SÖDERFÖRORT

MOTION TILL HSB STOCKHOLMS ÅRSSTÄMMA DEN 7 APRIL 2014

Hållbart kollektivhus i söderförort

Vi är en grupp medlemmar/bosparare i HSB Stockholm som, i form av en byggemenskap, i HSB:s regi vill bygga ett kollektivhus i söderort. Ett kollektivhus som är hållbart ur ekologisk, social och ekonomisk synpunkt där stor hänsyn tas till miljö och hälsoaspekter. Vår önskan är att detta kollektivhus skall ingå i ett område med blandat boende, där det även finns studentbostäder, äldreboende, förskola och gärna också butiker och verkstäder med hållbarhetsambitioner.

Vi tror att HSB Stockholm, som tidigare varit engagerat i den ekologiskt inriktade byggemenskapen Understenshöjden kan vara den rätte att hålla i ett sådant projekt och att tiden är mogen nu när stor bostadsproduktion planeras.


Vi föreslår:

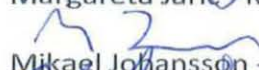
- att stämman uppmanar HSB Stockholm att i samverkan med kollektivhusförening/ar planera för en snar byggnation av detta slag och med inriktning på kooperativ hyresrätt
- att alla intresserade HSB-medlemmar kontaktar någon av undertecknade i Kollektivhusföreningen HållKollBo Sustainable Cohousing

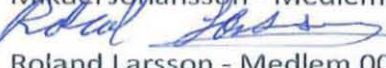
Stockholm 2014-02-18

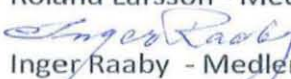

Maggan Forsberg - Medlem 1084696. Boende i bostadsrättsföreningen Vingen i Skarpnäck
forsberg.maggan@bredband.net 0720-164585


Mygg Hellbom - Medlem 206945 och blivande Bosparare


Margareta Jaric - Medlem 918188 och Bosparare mjaric@datamedia4f.se 076-3759459


Mikael Johansson - Medlem 870036 och Bosparare gnocken@gmail.com


Roland Larsson - Medlem 0080767 och Bosparare


Inger Raaby - Medlem 1107870 och Bosparare inger@raaby.se



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION 14 ANG BYGGEMENSKAPER

Byggemenskap är ett begrepp som innebär att de boende går samman för att planera och utforma sitt boende. De blir sin egen byggherre. Idén är att människor som är delaktiga i att utveckla sitt boende tar ett större ansvar. I Tyskland har man använt sig av denna modell under flera år. Även HSB Stockholm har genomfört ett liknande projekt med det genomförda HSB bnf Understenshöjden.

Samverkan är ett viktigt ledord inom HSB. Idén kring byggemenskaper uppfyller på många sätt denna ambition. Vi har dock lärt oss att byggprocessen är mycket komplex. Hantering av entreprenörer och garantifrågor kring ett byggprojekt kräver såväl organisation samt ekonomisk riskmarginal. Nyproduktion är vår mest riskexponerade verksamhet och med det följer varumärkesrisken.

HSB Stockholm har ambitionen att involvera medlemmarna i verksamheten. Vårt sätt att åstadkomma detta sker genom medlemmarnas engagemang i HSBs parlamentariska organisation. Stockholms bostadsmarknad har en hård konkurrens med många bygg-herrar. Inom HSB Stockholms verksamhetsområde bedrivs nyproduktionen genom vårt intressebolag HSB Bostad.

HSB Stockholm har fortlöpande en ägardialog med HSB Bostad som omfattar krav på kvalitet, boendemiljö och utveckling av mervärden i våra bostadsrättsföreningar.

Sammanfattningsvis anser vi att ökad samverkan med de boende måste förenas med ett rimligt risktagande. Inriktningen är därför att vidareutveckla den modell vi har idag. I detta ligger att aktivt hålla igång dialogen med medlemmarna och deras önskemål kring framtidens boende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att motionen är besvarad



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 14 ANG BYGGEMENSKAPER

HSB har sen bildandet gått i bräschen i olika perioder för att utveckla bostadsproduktion och bostadsstandard. Den här motionen handlar om att HSB kan förnya verksamhetsidén och öka medlemsnyttan genom att erbjuda former för att bygga bra sammanhang i boendet.

HSB bör i större grad än idag bistå medlemmar som vill skapa boendebalternativ med mer intressegemenskap och socialt kapital. HSB har organisationen för att bygga nya hus, men kanske inte för att bistå den andra ”byggprocessen”. Men kunskapen om hur man kan gå tillväga finns.

Utmärkande för en byggemenskap är att en grupp människor får professionell hjälp för att planera, projektera och producera ett nytt bostadsprojekt. HSB bör naturligen kunna vara denna aktör. Precis så tillkom och producerades brf Understenshöjden, en intressegemenskap byggd på ekologisk grund. Det behövs fler sådana intressegemenskaper med koppling till HSB.

Det är väl känt att det åldrande Sverige kommer utgöra en utmaning på välfärdens finansiering. Det finns därför ett stort intresse från medelålders och lite äldre personer att påverka sitt boende och ”bygga nytt” i tid. Såväl medlemmarna - både boende och köande- som HSB som organisation och samhället vinner på att fler goda sammanhang byggs så att medlemmarna kan påverka sin egen välfärd.

Detta ställer andra krav på HSBs organisation och det ökar sannolikt kostnaderna för projekteringen att bygga med ovanstående idéer, men det bör gå att lösa.

Jag yrkar på att

- HSB undersöker intresset för byggemenskaper.
- Några projekt utses där medlemmarna i samband med nyproduktion engageras för att påverka sitt boende och utveckla en annan intressegemenskap än den sedvanliga i HSBs bostadsrättsföreningar.

Björkhagen den 28 februari 2014

Ylva Sandström

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2014.

Flik 5 15 a

YTTRANDE ÖVER MOTION 15 ANG ANSLUTNING TILL STOKAB

Styrelsen ser positivt på mångfald och konkurrens och HSB erbjuder avropsavtal genom Bredbandsbolaget, Comhem, Telia med flera. I Stokabs fibernät finns ett hundratal operatörer/tjänsteleverantörer som levererar tjänster till både företag och privatpersoner.

Styrelsen ställer sig bakom att medlemserbjudandet utvecklas genom att HSB Stockholm uppdras att undersöka om antalet avtal kan utökas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att bifalla motionen



HSB – där möjligheterna bor

MOTION 15 ANG ANSLUTNING TILL STOKAB

HSB Riksförbund har genom HSB Inköp tecknat avtal om Kabel-TV, bredband och telefoni med ComHem, Bredbandsbolaget och Telia.

I Stockholmsområdet finns ett kraftfullt fibernät som anlagts av Stockholms Stad och som ägs av Stadshuset AB. Stokab tillhandahåller nätkapacitet för operatörer som levererar signal till företag och organisationer i Storstockholm och Mälardalen.

Många bostadsrättsföreningar har fiberkabel från Stokab indragen i fastigheten men är inte anslutna på grund av att det upplevs för komplicerat att gör en egen upphandling av lämplig operatör för att få tillgång till kabel-tv, bredband och telefoni via anslutning till Stokabs nät.

De nationella avtalen om Kabel-TV, bredband och telefoni har varit till stor nytta vid beslut om anslutning av bostadsrättsföreningar till Kabel-TV, bredband och telefoni.

På motsvarande sätt behövs lokala avtal för enkel anslutning till Stokabs nät där fler konkurrenskraftiga etablerade operatörer erbjuder tjänster för kabel-TV, bredband och telefoni men även lösningar för fastighetsdrift, övervakning och energieffektivisering mm.

HSB Distrikt Innerstaden yrkar

- **att HSB Stockholm upphandlar lämpliga operatörer för anslutning av HSB Stockholms medlemsföreningar till Stokabs nät via avropsavtal**