



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG REDIGERING AV FÖRTROENDEVALDA PÅ HSB PORTALEN

Den tjänst som HSB Stockholm erbjuder via HSB Portalen/Mitt HSB avseende redigering av styrelseledamöter är effektiv och uppskattad av föreningens medlemmar och kunder. Betydelsen av effektiv och kvalitativ hantering av dessa frågor kommer sannolikt att öka framöver.

Som motionären beskriver så är det endast de föreningar som köper tjänsten ekonomisk förvaltning som har tillgång till HSB Portalen och det brf-styrelsestöd som erbjuds där, bl. a redigering av förtroendevalda. Det är dels ett beslut avseende vad man som kund o/e medlem ska få tillgång till, men framförallt finns det i nuläget tekniska begränsningar som i sig bedöms vara hanterbara, men det behövs ett utvecklingsarbete för att lösa frågan. Detta är dock identifierat, inom ramen för den omfattande satsning som görs avseende ”Mitt HSB/Portalen” på nationell nivå. Frågan finns med i HSB Stockholms översikt angående utvecklingsbehov, som vi driver via HSB:s gemensamma förvaltningsmodell.

Det är dock inte exakt planlagt när det ska ske utan det behöver prioriteras mot andra utvecklingsbehov, både inom HSB Stockholm och nationellt eftersom det berör hela HSB. Detta görs regelbundet inom ramen för verksamhetens ordinarie styrning och planering.

Resonemanget som sådant är förståeligt ur motionärens perspektiv. Även ur HSB Stockholms perspektiv finns det logik och rimlighet i resonemanget och sannolikt kommer behovet att digitalisera och kvalitetssäkra denna process att öka ännu mer, samtidigt som det är en efterfrågad funktionsförbättring av våra digitala stödverktyg. Som nämns ovan är frågan med i HSB Stockholms sammanställning angående utvecklingsbehov, som vi driver via HSBs gemensamma förvaltningsmodell. Det är dock ytterst en prioriteringsfråga som bör hanteras inom ramen för verksamheten och det generella utvecklingsarbetet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG REDIGERING AV FÖRTROENDEVALDA PÅ HSB PORTALEN

Stockholm 2018-01-10

Med hjälp av HSB Portalen kan styrelseledamöter redigera förtroendevalda i föreningen. Dessutom finns en koppling så att det även går att skicka registrering direkt till Bolagsverket via Portalen vilket jag upplever som mycket smidigt.

Jag har fått erfara att Brf'er som inte har avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning inte kan redigera förtroendevalda via Portalen. Istället ombeds dessa föreningar att skicka in registreringsbeviset från Bolagsverket till KOMS för manuell registrering. Jag menar att det borde vara möjligt alla för Brf'er som är medlemmar i HSB Stockholm att göra dessa ändringar via Portalen oavsett vilka affärsmässiga avtal man har eller inte har med HSB Stockholm. Dock ser jag inga problem med en begränsning att inte kunna skicka in ändringarna till Bolagsverket via Portalen då Brf'en inte har avtal om ekonomisk förvaltning.

Att ha som rutin att Brf'en ska skicka in ett papper för manuell hantering hos KOMS istället för att göra ändringarna själva via Portalen bara för att Brf'en inte köper ekonomisk förvaltning går stick i stäv med HSB Stockholms strävan att ligga i framkant vad gäller digitalisering enligt min mening. Dessutom är det min bestämda uppfattning att uppgifterna i de interna systemen om förtroendevalda i Brf'er utan avtal om ekonomisk förvaltning kommer att vara mycket mer opålitliga om nuvarande rutin bibehålls. Jag är nämligen övertygad om att Brf'er medvetet eller omedvetet avstår från att skicka in sitt registreringsbevis till KOMS. Dessutom är jag övertygad om att denna manuella rutin är okänd bland berörda Brf'er.

Det ligger ju i HSB Stockholms intresse att alltid ha sina register uppdaterade. Inte minst med tanke på att jag som HSB-ledamot blivit uppmanad att påminna "mina" Brf'er att alltid ha uppdaterade uppgifter på Portalen.

Jag föreslår HSB Stockholms stämma att besluta att samtliga Brf'er som är medlemmar i HSB Stockholm ska kunna redigera förtroendevalda via HSB Portalen.

Mikael Grönvoll
Brf Snösätra 2229



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG NYPRODUKTIONSFRÅGOR

Motionären tar upp mycket väsentliga frågor som berör vår nyproduktion och våra nyproducerade bostadsrättsföreningar.

Motion nr 1.

När det gäller den första frågan om tjänstemännens styrelseuppdrag så stämmer inte motionärens uppgifter. HSB Stockholm har idag ett särskilt verksamhetsområde som hanterar såväl byggande styrelser, blandade styrelser samt förvaltning gällande ekonomi och administration. Dessutom är två fastighetsskötare knutna till verksamhetsområdet.

I styrelsen i byggande föreningar – från bildande till inflyttning – ingår fem tjänstemän som ordinarie och två som suppleanter. Styrelsen håller sammanträde varje månad då ansvarig Projektchef/Projektledare för HSB Bostad kommer och rapporterar samt tar fram erforderliga entreprenadkontrakt, underlag för beslut om ekonomisk plan, ekonomiska kalkyler, teknisk beskrivning etc. Dessutom beslutar styrelserna om försäkringar, enhetsmätning och mediaanslutning och finansiering samt utser huvudbesiktningsman och kontrollansvarig enligt PBL.

Bostadsrättsföreningarna bildas i god tid innan sälj- och villkorade byggstartar beroende på försäljning och marknad. Detta kan innebära att vissa föreningar bildas långt innan det blir verklighet bland annat beroende på kommunernas hantering av planfrågor etc.

Idag finns ett tjugotal bostadsrättsföreningar i produktionsskedet som hanteras av vår Nyboförvaltning.

När inflyttning skett i bostadsrättsföreningen kallas bostadsrättshavarna till stämma där två ordinarie och en suppleant väljs in i styrelsen. Delar av den byggande styrelsen sitter då kvar med majoriteten. Detta skede gäller under cirka två år för att säkerställa att driftkostnaderna ligger i paritet med antagen ekonomisk plan. På inflyttningsstämman väljs också en samarbetskommitté som diskuterar trivsel- och ordningsregler i föreningen.

F.n. har vi nio s.k. blandade bostadsrättsföreningar.

När bostadsrättsföreningen lämnas av efter ca. två år så genomförs en utbildning för den nyvalda styrelsen för att ge en bra start för den egna verksamheten. Förvaltaren är kvar i föreningen till årsskiftet efter. Under denna tid sker överlämning till ordinarie förvaltning. Ekonomiförvaltningen är kvar till efter innevarande bokslut.

Motion nr 2.

I samband med färdigställande inför inflyttningarna utförs besiktningar av fastigheten av opartiska och fristående besiktningsmän som kontrollerar att det som utförts uppfyller de krav som är föreskrivna av HSB. De krav som gäller finns förtecknade i ett entreprenadkontrakt mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören HSB Bostad. Entreprenadkontraktet består dels av juridiska och administrativa överenskommelser och dels av tekniska krav. De tekniska kraven är normalt uppställda enligt specifika branschregler. Utöver detta gör besiktningsmännen bedömning på att arbetena är fackmässigt utförda samt kontrollerar att myndighetskraven är uppfyllda. Huvudbesiktningsmannen utses av bostadsrättsföreningens styrelse.

Huvudbesiktningsmannen utser i sin tur ett besiktningsteam som består av ett antal besiktningsmän som är experter inom ett visst fackområde (EL, VVS, Plåt, mark, hiss osv). De



olika besiktningar som utförs innan tillträde till lägenheterna är för-, slut- och efterbesiktningar. Till slutbesiktningen bjuds blivande bostadsrättshavaren in att delta.

HSB genomför förutom detta även en s.k. brukandebesiktning som genomförs cirka en till två månader efter att inflyttning skett. Det är en statusbesiktning som endast utförs i lägenheterna. Syftet är att bedöma felanmälningar som framkommit vid brukandet. Brukandebesiktning utförs av en besiktningsman.

Motion 3.

Kvaliteten i nyproduktionen har varit ett fokusområde under många år. Självklart har vi att följa gällande myndighetskrav och föreskrifter. Lägenheterna besiktas av opartiska besiktningsmän. Besiktningsmännen kontrollerar att myndighetskraven så som tillgänglighetskrav, barnsäkerhet och brandkrav är uppfyllda. Besiktningsmännen gör även en bedömning på att föreskrifterna i AMA (Allmänna Material och Arbetsbeskrivning) är uppfyllda. Föreskrifterna i AMA är allmänna råd på tekniska utförande och toleranser. Det gäller t ex raket på väggar, skönhetsfel på ytbehandlingar av väggar och snickerier, planhet av parkettgolv, fogbredder på kakel och klinker osv.

HSB har gemensamt satt ambitionerna vara bättre än branschen gällande kundnöjdhet s.k. NKI-undersökningar vid såväl NKI-inflyttning som vid NKI-garanti. Förra året angav våra bostadsrättshavare att dom var dom nöjdaste och i år fick HSB tredje bästa resultat. HSB:s ambition är att även fortsättningsvis ligga på topp i dessa undersökningar

Varje enskilt projekt är unikt och skiljer sig i standard och innehåll. Vi värnar om bra kvalitet och god standard. Att införa en speciell HSB-norm är inte en framkomlig väg eftersom vi agerar på en marknad som måste ha stöd i vedertagna branschregler och normer. Vi anpassar byggnaderna bl. a till platsens förutsättningar, omgivande byggnation och kommunens önskemål och krav. De oberoende besiktningsmännen har detta att utgå från.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionerna 1 och 2 besvarade, samt

Att avslå motion 3



MOTION ANG NYPRODUKTIONSFRÅGOR

Motioner till HSB Stockholms föreningsstämma

1. Motion till HSB om tjänstemännens styrelseuppdrag

Begränsa antalet styrelseuppdrag som varje HSB tjänsteman får ha samtidigt i bostadsrättsföreningar

Nuläget:

Många HSB tjänstemän har idag mellan 50 och 100 styrelseuppdrag i olika bostadsrättsföreningar samtidigt.

En del bostadsrättsföreningar är nybildade och där utgör HSB tjänstemännen majoriteten av styrelsemedlemmarna om inte hela styrelsen.

Att inneha så många styrelseuppdrag samtidigt kräver både tid och engagemang. Det är tveksamt om en heltidstjänst räcker för att en HSB tjänsteman ska kunna fullgöra sitt uppdrag på det sätt som HSB medlemmen i en HSB förening förväntar sig.

Förslaget:

Att begränsa antalet styrelseuppdrag som varje HSB tjänsteman får ha samtidigt i bostadsrättsföreningar till 30 st.

2. Utse oberoende besiktningsman för nybyggda lägenheter i samband med inflyttningen.

Nuläget:

En extern besiktningsman, som HSB utser, får i uppdrag att besiktiga lägenheter inom det nybyggda beståndet.

Det kan uppfattas att besiktningsmannen jobbar för HSB och saknar det oberoende som medlemmen och nyblivne lägenhetsägaren förväntar sig.

Erfarenheterna visar att det är många avvikelser mellan de brister som besiktningsmannen hittar i lägenheten och de ytterligare brister som HSB medlemmen anser att det finns i den nyinköpta lägenheten.

Förslaget:

att HSB beställer en certifierad besiktningsman från t ex branschföreningen som slumpmässigt väljer en ny besiktningsman för varje byggnadsprojekt.

att möjliggöra för köparen av en ny bostadsrätt som är missnöjd med den ordinarie besiktningsmannens arbete, att utan kostnad, anlita en annan certifierad och oberoende besiktningsman som sk second opinion.



HSB - där möjligheterna bor

MOTION ANG NYPRODUKTIONSFRÅGOR

I de båda ovannämnda fallen skulle en ny besiktningsman kunna öka HSB medlemmens tillit till att HSB levererar den bostadskvalitet som medlemmen har köpt och förväntat sig.

En annan effekt är att antalet fall av oenighet och eventuella diskussioner eller konflikter som nu uppstår mellan HSB och byggtreprenören på ena sidan och HSB medlemmen/köparen på andra sidan skulle minska om inte upphöra.

3. Att införa begreppet HSB-kvalitet för bedömningen av bygg och inredning i nybyggda lägenheter

Nuläget:

I samband med besiktning av nybyggda lägenheter hänvisas det till byggnormer, svensk standard, byggregler etc. när besiktningsmannen och leverantören anser att en lägenhet är byggd efter.

När HSB medlemmen/köparen av en ny lägenhet påtalar en brist i lägenheten antingen i materialet eller i utförandet tar besiktningsmannen eller leverantören till ovannämnda diffusa begrepp.

För att förtydliga för samtliga inblandade i ett byggprojekt vad HSB-kvalitet innebär bör det finnas HSB regler för vilka minimikrav varje bygg- eller inredningsdel in i en nybyggd HSB lägenhet ska uppfylla. Sådana regler ska omfatta både material och utförande.

Förslaget:

För att en ny HSB lägenhet ska kunna anses vara godtagbar i både material och utförande bör begreppet HSB-kvalitet införas och tillämpas.

Georges Chahine

Medlem i Bospargruppen HSB Stockholm

Tel. 0704031764

gecha@comhem.se



YTTRANDE ÖVER MOTION ANG RIKTLINJER FÖR DIGITALISERING

Motionären pekar på centrala delar i det pågående arbete som HSB bedriver, nationellt såväl som inom HSB Stockholm och andra regionföreningar. Via det gemensamma styrdokumentet Kompassen finns en övergripande målbild för HSB, men den behöver, som motionären påpekar, kompletteras med olika delar med mer specifika mål inom t ex digitalisering och tjänsteleveranser. Digitaliseringen av samhället går enormt snabbt med olika konsekvenser som ställer stora krav på oss. För att stärka HSB och de regionala föreningarna och deras medlemmar och kunder, gör HSB en storsatsning under de närmaste åren på omkring 200 miljoner. Bara under 2018 kommer ca 90 miljoner att satsas på att stärka befintliga digitala tjänster och utveckla nya. Målbilden är klar, HSB ska vara den bästa leverantören av service och tjänster till landets bostadsrättsföreningar. HSB:s satsning på digitala tjänster ska särskilt underlätta arbetet för styrelsen i bostadsrättsföreningarna, men det ska också innehålla tjänster direkt till medlemmar och boende. HSB Stockholm är mycket drivande i detta arbete både för egen del men även nationellt, och är representerat i princip i samtliga nationella forum där utvecklingsfrågor drivs. På det nationella planet driver Stockholm även på för att den gemensamma modellen för utvecklingsarbete, inklusive digital utveckling, ska utvecklas för att uppnå högre tempo. HSB Stockholm har under 2017 även etablerat en ny avdelning, Strategisk Tjänsteutveckling, för att bland annat kunna öka tempot i digitaliseringsarbetet.

Det praktiska arbetet avseende digitalisering berör, mer eller mindre, i princip samtliga delar av vår verksamhet. Resurser i sig räcker inte, vi behöver även säkra att det är rätt åtgärder och utveckling som sker. Detta arbete bedrivs huvudsakligen inom ramen för det HSB-gemensamma projektet "Digital Målbild" som resulterat dels i en gemensam målbild för HSB i en alltmer digitaliserad omvärld, dels i en roadmap med fokusområden för att realisera målbilden. Mitt HSB 1.0 gav inte den positiva kundupplevelse som det var tänkt. Projektet med Gemensam målbild bekräftade att medlemmar och slutkunder i delar inte är nöjda med det digitala mötet med HSB, vilket HSB Stockholm varit medvetna om. Stort fokus har därför lagts på att ha utifrån och in-perspektiv i arbetet och att lägga fokus på bland annat de delar som motionären pekar på. Arbetet med den digitala målbilden ligger till grund för det prioriterings- och utvecklingsarbete som redan initierats. Det övergripande målet med arbetet är att få branschens bästa digitala Kundmöte:

- Ett gränssnitt som är lätt att använda och förstå, intuitivt, översiktligt, värdeskapande och som löser uppgiften
- Utgår från hur slutkundernas perspektiv
- Projektet ska leverera en positiv kundupplevelse

Det digitala kundmötet ska lyftas och skapa förutsättningar för en positiv kundupplevelse för medlemmar och kunder. Arbetet är indelat i faser och kan ändras utifrån hur arbetet fortskrider och hur det tas emot av våra kunder och medlemmar. Helt konkreta delmål är uppsatta och de områden som måste prioriteras högst för omedelbara åtgärder är identifierade.



Digitaliseringen är central för hela HSB och våra medlemmar och kunder. Vi har kommit långt i vissa delar helt men är medvetna om att mycket återstår. Det finns en nationell samsyn kring utökad satsning på framtagande av attraktiva tjänster och det har, som nämns ovan, beslutats om en betydande satsning på utveckling av befintliga och nya digitala tjänster. HSB Stockholm driver, som påpekats ovan, detta arbete hårt och tydligt, såväl inom den egna föreningen som på nationell nivå.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionen besvarad



MOTION ANG RIKTLINJER FÖR ARBETET MED DIGITALISERING

Bakgrund

Utvecklingen av både det vi kallar hårdvara i form av datorer, telefoner och surfplattor och de grundläggande programvarorna i våra enheter har gått mycket fort det senaste två decennierna. Det gör att många organisationer, både privata, kooperativa och offentliga inte har följt med utvecklingen och ligger efter i förändringen och utvecklingen av sina it-system. Kopplat till det finns flera stora risker och det finns ett omfattande arbete att göra för att komma ikapp med eftersläpning av våra it-system. Denna situation omnämns ofta som att vi har en teknikskuld för våra it-system. Arbetet med att arbeta bort teknikskulden ger oss dock möjligheter att arbeta med digitalisering och att genomföra en lyckad digitalisering. Det fordrar dock ett större arbete och mer än att bara byta eller uppgradera ett it-system.

Arbetet med digitalisering är ett omfattande arbete som förutsätter att många saker hanteras för att nå bra effekt. Det är inte ett arbete för den organisatoriska funktionen som normalt hanterar it eller it-förvaltning utan något som ska drivas av organisationens verksamhet då digitalisering är verksamhetsutveckling. För att verksamheten ska kunna driva arbetet med digitalisering behövs både stöd till verksamheten, styrning och kompetensutveckling så att alla aspekter kommer med. I en digitalisering behöver följande delar vara en del av resultatet.

- Effekterna med att $1+1=3$ fås
- Anpassning för mobila enheter
- Användarvänligt för ovana och de som sällan använder
- Funktionsrikt för de dagliga användarna

Med väl utformade riktlinjer får verksamheten ett bra stöd med att få med de viktiga delarna i arbetet med digitalisering. Idag har HSB börjat sitt arbete med digitalisering och då finns behovet att HSB hanterar digitaliseringen på rätt sätt för att få it-stöd som stödjer digitalisering för både tjänstemän, förtroendevalda och medlemmar i HSBs organisation.

HSB arbetar idag till stor del med it på nationell nivå vilket ger stora fördelar avseende volymer men det ger även utmaningar kopplat till samverkan mellan regionföreningar. I arbetet med digitalisering behöver alla regionföreningar ha samma målbild för arbetet med digitalisering och det blir ett bättre utgångsläge om alla regionföreningar arbetar med riktlinjer för digitaliseringen.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma 2018.

Flik 6 03 b

MOTION ANG RIKTLINJER FÖR ARBETET MED DIGITALISERING

Förslag till beslut

HSB Brf Ymsen föreslår att HSB Stockholm tar fram riktlinjer för sitt arbete med digitalisering och att HSB Stockholm arbetar för att det görs även inom andra regionföreningar och centralt inom HSB.

Årsta 2018-01-29

P-M Andersson

Ordförande HSB Brf Ymsen



HSB – där möjligheterna bor

YTTRANDE ÖVER MOTION ANG FLERSPRÅKIG HEMSIDA

Motionärens fråga är av stor vikt då vi på HSB Stockholm förstår att detta krävs för att inkludera samtliga boende i våra bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och bosparare och medlemmar. Vi är ytterst måna om att tillgängliggöra information för samtliga dessa grupper, vi anser inte att språk ska vara ett hinder för att vara medlem, bosparare eller boende i HSB bostadsrättsförening och kunna tillgodose sig den information man behöver.

Då HSB:s hemsida (hsb.se) ägs av HSB Riksförbund kan HSB Stockholm inte själva utveckla funktionaliteten på hsb.se. Däremot har HSB Stockholm tidigare tydliggjort vikten av denna fråga till HSB Riksförbund som i dagsläget har påbörjat arbetet genom att ta fram information om HSB samt Bospar på flera språk. Detta arbete kommer fortsätta under 2018.

HSB Stockholm biträder motionären om att detta är en prioriterad fråga och kommer därför att driva på utvecklingen i enlighet med motionärens intensioner så att HSB Riksförbund tar fram information på olika språk utifrån tidigare önskemål från verksamhet, medlemmar och kunder.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionen besvarad



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG FLERSPRÅKIG HEMSIDA

Brf Horisonten har under ett par år använt sig av den hemsida HSB erbjuder sina medlemsföreningar. Att genom HSB få tillgång till en hemsida som följer den grafiska profilen, ser snygg och välgjord ut är något vi uppskattar.

Ett problem som vi tidigt uppmärksammade var bristen att ha den på fler språk än svenska. Efter att ha sett oss omkring insåg vi att även HSB.se endast är på svenska, vilket även förklarar många av de frågor vi får på mailen. I vår förening är det många som inte har svenska som modersmål vilket gör att vi ser ett behov av att ha en hemsida även på engelska för att möta upp behoven hos de boende. Inte bara föreningssidan utan även HSB centrala sida.

Detta är lyft med de som arbetar med HSBs webb och svaret har varit att de ska titta på det. Då detta idag är standard på hemsidor har vi svårt att se varför det ska dröja nu nästan 3 år samt att ingen återkoppling sker. Därför vill vi med denna motion att HSB Stockholm får i uppdrag av stämman att se till och påverka så hemsidan görs flerspråkig.

Förslag till beslut

att stämman beslutar uppdra åt HSB Stockholm att se till och påverka så hemsidan görs flerspråkig

Martin Aderstedt

Ordförande HSB Brf Horisonten



YTTRANDE ÖVER MOTION ANG INFÖRANDE AV EN SPARFORM KOOPERATIV ÄLDRE RÄTT

Motionen belyser ett angeläget samhällsproblem; den demografiska utvecklingen och dess effekter på framtidens bostadsmarknad. Sveriges befolkning lever allt längre, antalet äldre i samhället ökar medan antalet ungdomar minskar. Ökningen av antalet äldre kommer att fortgå lång tid framöver vilket leder till ett ökat behov av bostäder och boendelösningar anpassade för äldre. En åldrande befolkning kräver utveckling av bostäder och boendeformer där större hänsyn tas till tillgänglighet och vårdmöjligheter. Samtidigt är den åldrande befolkningen friskare och mer aktiva än någonsin tidigare vilket medför ett behov av bostäder som möjliggör vardaglig samvaro och skapar ett meningsfullt sammanhang i boendet. Motionären menar att HSB bör ta en position i denna utveckling och föreslår införandet av en ny sparform med arbetsnamnet ”kooperativ äldrerätt”. Motionen kan delas in i två frågeställningar; behovet av en ny bosparform samt hur ska framtidens äldreboenden utformas och upplåtas.

Dagens bosparsystem är flexibelt. Det finns tre bospargrundande sparformer, det går att välja hur mycket man vill spara och sparandet ger förtur till HSBs nybyggda bostadsrätter och/eller HSBs hyresrätter. Systemet är också transparent. Den som söker bostad och har flest poäng får välja först.

Redan idag finns också möjlighet att inom ramen för befintligt bosparsystem ta del av erbjudanden om boenden särskilt utformade för äldre. Inom HSB Stockholms föreningsområde finns för närvarande två seniorboenden i hyresrättsform med sammanlagt ca 150 lägenheter. Båda dessa är helt anpassade för seniorboende med t ex lokaler för gemensamma aktiviteter, bastu och inomhuspool.

HSB har också genom åren genomfört ett antal bostadsrättsprojekt för äldre. För närvarande pågår försäljning av lägenheter i HSB brf Finnboda Trädgårdar i Nacka, en bostadsrättsförening för bosparare äldre än 55 år enligt konceptet HSB+ vilket innebär utökad service, tillgång till bastu, gym, pool och gemensamhetslokaler och där bostäderna tillgänglighetsanpassats.

Styrelsens uppfattning är därmed att bosparsystemet redan med dagens utformning tillhandahåller erbjudanden om äldreboenden i olika upplåtelseformer och därmed uppfyller de krav som ställs från våra medlemmar och bosparare. Den som tidigt börjar bospara har goda möjligheter att senare i livet välja ett äldreboende utifrån förutsättningar, inriktning och intresse. En ytterligare bosparform bedöms inte nödvändig för att svara upp mot de behov motionären lyfter fram.

När det gäller frågan om hur framtidens äldreboenden ska utformas kan konstateras att HSB Riksförbund i en omvärldsanalys gjord år 2014 slog fast att den demografiska utvecklingen ökar efterfrågan på bättre lösningar för hemvård och vårdboenden. HSB haft också haft en aktiv roll i utredningen om bostäder för äldre (S 2014:10) som presenterades under hösten 2015. Utredningen föreslår att statliga resurser avsätts för att:

1. förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet,
2. få fram fler bostäder för äldre, även på svaga marknader, med fokus på boendeformer som ger möjligheter till gemenskap
3. underlätta för seniorer att flytta till – eller bo kvar i – en bostad som det går att åldras i



4. främja forskning och annan kunskapsutveckling kring tillgänglighetsfrågor och gemenskap i boendet.

På olika nivåer inom HSB har utredningens förslag analyserats och diskuterats i syfte att utveckla och förbättra vårt bostadserbjudande för äldre.

Mer allmänt kan konstateras att utveckling av det goda boendet är avgörande för att bostadserbjudandet ska vara ett attraktivt och konkurrenskraftigt alternativ för framtidens bostadskonsumenter. Detta gäller alla delar i boendet men framför allt sådan utveckling som kan kopplas till hållbarhet, digitalisering och olika tekniska lösningar

HSB är i högsta grad en del av den utvecklingen, inte minst genom projektet Living Lab. HSB 100 och HSB+ är andra exempel på senare tids utveckling och konceptualisering av boendet och bostadserbjudandet.

Styrelsen anser således att det ständigt pågående arbetet med att utveckla och utforma framtidens bostäder även innefattar bostäder och boendelösningar för äldre.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

Att anse motionen besvarad



MOTION ANG INFÖRANDE AV EN SPARFORM MED ARBETSNAMNET KOOPERATIV ”ÄLDRE RÄTT”

En långsiktig kooperativ sparform inom HSB med rätt till delaktighet och valfrihet i boendet för äldre 70+

Sveriges befolkning blir allt äldre och fler blir äldre, än tidigare. Det finns en missnöjdhet över hur många äldre bemöts och behandlas i Sverige idag. Många äldre upplever sig diskriminerade, bortvalda och nedprioriterade. Den valfrihet som utlovades, när det gäller hjälp i hemmet, har kommit på skam. Fler hemtjänstföretag blev inte bättre. Överblickbarheten över vad den enskilde kan välja är fortfarande låg och det finns ofta ingen bra jämförbarhet av kvaliteten i tjänsterna som utförs. Många känner sig ensamma och är milt sagt, bekymrade över, att pensionen inte räcker till och över hur tiden som ännu äldre, ska bli. Detta avspeglar sig också i politiken. Allt fler väljare byter parti p g a upplevd otrygghet. De sociala skyddsnäten sviktar.

Det här är ett sätt att beskriva mångas verklighet men sanning är också att många äldre stannar längre i arbetslivet, håller sig friskare allt längre och både kan och vill fortsätta att vara fysiskt aktiva och utveckla sina intressen långt upp i åren. Vi människor blir visserligen kroppsligt skörare ju äldre vi blir men i takt med att metoder inom hälso- och sjukvården utvecklas kan många lägga allt fler goda år till livet. Äldre har dessutom mängder med erfarenheter, idéer, kunskap att dela med sig av etc.

Vi är många idag som vill påverka vårt sätt att bo och verka när vi blir äldre. Vi som fortfarande är kvar på arbetsmarknaden kommer inte att acceptera att bli något nytt vårdkollektiv som inte prioriteras, i någons budget. Vi kommer att efterfråga valfrihet och god kvalitet. Även yngre människor idag blir allt mer medvetna om att pensionens storlek minskat mer än med tidigare pensionsreform och med ökad medvetenhet kommer förhoppningsvis fler att vilja spara till eget boende anpassat till ett mer aktivt liv som äldre.

HSB, som redan är en Kooperation som ägs av medlemmarna och som har uppdraget att utveckla och förvalta det goda boendet, behöver gå före för att ligga i framkant när de stora pensionsavgångarna tickar in. Det är snart. Synen på äldre behöver förändras, äldre åter igen några att räkna med, både ekonomiskt och kompetensmässigt. Motionen handlar om att införa en frivillig och långsiktig sparform som vänder sig till medvetna människor som vill ta ansvar för sitt framtida äldreboende tidigt. Bostadssparandet ska ta tillvara medlemmarnas vilja att delta aktivt i utformandet av boendeformer för äldre med olika inriktning beroende på medlemmarnas förutsättningar och intressen.

Tanken är att var och en sparar till sin egen ”äldrerätt”, ju tidigare hen börjar desto mer kapital hinner hen få ihop. Om hen t ex börjar spara vid 20 års ålder till ett månadsbelopp om 500 kr så har hen fått ihop 300 000 kr på femtio år. En tidigast och senaste åldersgräns kan behöva sättas för att få gå med i sparformen och få ut sin ”äldrerätt”.



MOTION ANG INFÖRANDE AV EN SPARFORM MED ARBETSNAMNET KOOPERATIV "ÄLDRE RÄTT"

Det ska också vara möjligt att gå över från en annan sparform i HSB till sparande för en "äldrerätt". Det ska vara spartiden som räknas när man tecknar sig som intresserad av sitt nya äldreboende.

Arbetsgrupper bildas sedan utifrån lämplig planperiod. HSB knyter till sig intresserade arkitekter och projektledare som tillsammans med arbetsgrupperna och annan expertis arbetar fram både nödvändiga plan- och byggritningar och innehållet i de nya boendeformerna.

En inriktning på ett äldreboende kan t ex vara att det byggs en konstateljé, redan på planeringsstadiet så har stora fönster ritats in, i rätt väderstreck, så att dagsljuset tas till vara på bästa sätt. I budgeten har det redan tagits hänsyn till möbler och material för den skapande verksamheten och en "Ateljérista" som kommer dit regelbundet eller det kanske planeras samarbete med något studieförbund. Vissa grundförutsättningar bör nog alltid uppfyllas i dessa boenden, såsom t ex gemensamt kök och matsal, motionsrum med möjlighet till träning/rehab, även i vatten. Ett annat boende är kanske finskspråkigt eller har fokus på maten med matlag och anställd kock.

Målet är att HSB planerar, utformar och bygger hus, fristående gruppboendestäder, kollektivboenden m fl boendeformer för äldre 70+ i hela Sverige med bästa möjliga energiteknik och hållbarhet. Passivhus och till och med nollhus är nu omsprungna av plushus som säljer energi vidare och som gör att kostnaden för den enskilde att bo hålls så låg som möjligt eller till och med vänds till en vinst. Grunden är arbetsgruppernas förslag. Resultatet är äldreboenden i världsklass med respekt för den äldre människan och den miljö hen väljer att leva i. Inspiration och kompetens finns att hämta både i Sverige och utomlands.

Om detta kan genomföras och hur, behöver utredas. Utredningen bör svara på om och hur olika upplåtelseformer/ägande kan finnas över tid för samma boendeform. Hur boendeformen kan delas/vara gemensam med andra, hur boendeformen kan överlåtas alternativt säljas. Utredningen behöver belysa förhyrning av "äldrerätt", "äldrerätt" som bostadsrätt och "äldrerätt" som fristående hus tillsammans med andra och kooperativ "äldrerätt". Äldreboenden ska kunna finnas i flerbostadshus såväl som i fristående hus. Det finns säkert fler frågeställningar som behöver belysas och föreslås regelverk kring.

Självklart ska samarbete med kommunerna eftersträvas då de äldre kan behöva hjälp, bli sjuka eller få funktionsnedsättningar som kräver omsorg. Då fler äldre finns på samma ställe kan både kommuner och landsting göra samordningsvinster och tycka att det är värt att ha olika kategorier av personal tillgänglig på boendet. Med en allt större efterfrågan på "äldrerätter" med en geografisk placering i anslutning till både små, medelstora och stora städer underlättas förhandlingarna om markanvisningar med kommunerna.



HSB – där möjligheterna bor

MOTION ANG INFÖRANDE AV EN SPARFORM MED ARBETSNAMNET KOOPERATIV ”ÄLDRERÄTT”

”Tänk om andra äldreboenden får allt svårare att belägga sina platser, tänk om de måste börja eftersträva högre kvalitet i sina boendeformer p g a andra sätt att tänka kring boende för äldre, innehåll i livet för äldre och gemenskap med andra. Tanken svindlar.”

HSB Stockholms stämma föreslås besluta

Att HSB Stockholm utreder förutsättningarna för att inrätta ”kooperativ äldrerätt” enligt motionens intentioner i Stockholms län

Att HSB använder både sina experter och sina utskott för att bereda ärendet i organisationen

Att HSB återkommer till stämman *senast* år 2021 med resultatet av utredningen

Att föra frågan vidare till HSBs Riksorganisation för beredning och beslut på nationell nivå

Skarpnäck

2018-02-28

Lena-Maj Anding

HSB Brf Horisonten

Motionen stöds av HSB Brf Horisontens styrelse enligt styrelsebeslut 2018-02-20.