



# Frågor om styrelsens förvaltning av SKB 2017



## Innehållsförteckning

1. Förbättrade möjligheter till dialog inom SKB.....	2
<i>av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren</i>	
2. Medlemmars rätt att ta del av handlingar .....	3
<i>av Ruth Larsson, hyresmedlem Drevinge</i>	
3. Föreläsningar.....	4
<i>av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren</i>	
4. Angående garage- och parkeringsplatser.....	5
<i>av Göran Petersson, fullmäktig Bjälken</i>	
5. Angående kösystemet i SKB.....	6
<i>av Bengt Eriksson, hyresmedlem Markpundet</i>	
6. Ska SKB bygga lägenheter, som är överkomliga för majoriteten av medlemmarna i framtiden? .....	7
<i>av Sten Grusell, kömedlem</i>	
7. Trähus, energi och klimat .....	9
<i>av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren</i>	
8. Förnybara energikällor, på sikt en lönsam affärsmodell och ett miljötank .....	10
<i>av Anita Roos, fullmäktigesuppleant Solsången</i>	
9. Öppna planlösningar vid nybyggnation .....	10
<i>av Maria Sjödahl, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
10. Påverkan från kvartersråd och medlemsmöten till förvaltningen behöver förtydligas.....	11
<i>av Göran Lindh, fullmäktigesuppleant Maltet</i>	
11. Bredbandstillägg till hyran.....	13
<i>av kvartersrådet Segelbåten genom Lars Lingvall, fullmäktig, och Kenneth Möller, fullmäktigesuppleant</i>	
12. Om att utveckla och öka den sociala samverkan i kvarteren genom att använda medlemmar (veteraner) i SKBs verksamhet.....	14
<i>av Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken</i>	
13. Rökningsförbud.....	15
<i>av Filip Jansson, hyresmedlem Hässelby</i>	

# 1. Förbättrade möjligheter till dialog inom SKB

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

SKB har en medlemstidning som utkommer ett fåtal gånger per år. Den är till för att lämna information till medlemmarna men är inte tänkt, och går inte, att använda som debattforum. SKBs föreningsstämma är den egentligen enda möjligheten – på papperet – att hålla en diskussion om väsentliga frågor för fullmäktigeledamöterna. Med den knappa tid som ges till föreningens viktigaste sammankomst så är möjligheten till samtal i praktiken obefintlig. SKB har ytterligare ett antal möten för fullmäktige eller kvartersråd men även dessa är främst till för information från SKB inte till för debatt om några frågor.

SKB är ju en kooperativ bostadsförening vilket innebär att hyran torde vara av väsentlig betydelse för medlemmarna. Det har väl knappast funnits en föreningsstämma som inte haft en motion som berört hyran i någon form. Det har under åren resulterat i utredningar som lagt fram förslag till fullmäktige att ta ställning till. 2009 beslöt föreningsstämman att anta vissa riktlinjer för hyressättningen. Styrelsen tillsatte en utvärderingsgrupp som lade fram sin utvärdering hösten 2015. Fick sedan fullmäktige ta aktiv del i utvärderingen och diskutera frågan? Icke sa Nicke. Trots åtskilliga motioner till 2016 års föreningsstämma så tyckte styrelsen att nu fick väl medlemmarna tåga och tacksamt acceptera vad styrelsen och utvärderingsgruppen kommit fram till. Alla motioner som berörde hyresfrågor benämndes som förvaltningsfrågor som fullmäktige aldrig fick behandla. Hyressättningen är en oerhört komplex och svår fråga för SKB med sin blandning av fastigheter. Men det borde innebära att fullmäktige, och enskilda medlemmar, gavs chansen till en genomgripande diskussion på flera plan.

Förutom hyressättningen så finns det åtskilliga frågor som medlemmarna säkerligen vill ha chansen att diskutera med andra. Kvartersråden kämpar på efter bästa förmåga men känner sig ofta rätt ensamma. Att kunna få träffa och ta del av hur andra kvartersråd arbetar är ett exempel. Medlemmarna är en resurs som styrelsen borde tillvarata bättre.

Det som definitivt saknas inom SKB är möjligheten att kommunicera med varandra via nätet. Att en så stor medlemsorganisation som SKB inte har den möjligheten ännu är obegripligt. Men även diskussionsmöten, förlagda på kvällar eller heldagar, kunde vara en möjlighet att få igång organisationen. Det kan kanske samordnas med föreläsningar som jag föreslagit i en annan motion.

Att ge fullmäktige en heldag, upplagd efter modell med gruppdiskussioner, för att diskutera hyresfrågor är något jag anser som synnerligen viktigt. Styrelsen kanske ska börja där.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda förbättrade möjligheter till dialog mellan förtroendevalda och andra medlemmar inom SKB.

## Styrelsens svar fråga 1

Gällande specifika frågor om föreningsstämman, hänvisar styrelsen till svar för motion 2 samt 3. Motionären är densamma som avsändaren till denna fråga.

Engagerade medlemmar är grundpelare inom SKB. Som förening utmärker sig också SKB på ett positivt sätt genom att det i föreningen finns många organ och tillfällen där medlemmarna

kan ha dialog och utöva inflytande över både föreningen och dess verksamhet. SKB tittar också på att kunna öka den digitala kommunikationen.

Under arbetsåret anordnar förvaltningen en mängd möten med både information och diskussionsmöjligheter. Engagemanget och deltagandet från medlemmarna skiftar.

I januari anordnas kvartersrådsträffar för alla kvarter och samma månad äger köande fullmäktiges möte rum. I april–maj genomförs 55 ordinarie medlemsmöten runt om i kvarteren där också en representant från styrelsen deltar. I maj är det köandes medlemsmöte, motionsmöte och vanligtvis ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman 2016 följdes av en inbjudan att diskutera frågor om styrelsens förvaltning av SKB med styrelsens representanter. Det var endast några enstaka medlemmar som kom till dessa diskussioner.

Under fullmäktigedagen 2016 som alltid äger rum en hel dag och en lördag, genomfördes gruppdiskussioner med efterföljande presentationer. De berörde bland annat föreningens behov av ökat medlemsengagemang.

Under året anordnar förvaltningen även utbildningar, föreläsningar och arkitektoniska utflykter. De flesta kvällstid men utflykter under helger.

Föreningens storlek och omvärldens förändringar påverkar successivt SKBs verksamhet. Alla förtroendevalda utför sina uppdrag på fritiden och tid är en konkurrerande faktor och utmaning för många föreningar i Sverige idag. Oavsett om möten sker på kvällstid eller helger.

Enligt styrelsens uppfattning är det inte fler möjligheter av detta slag till dialog som behövs eftersom det redan finns många möjligheter. Det handlar mer om att nyttja existerande forum.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## **2. Medlemmars rätt att ta del av handlingar**

av Ruth Larsson, hyresmedlem Drevinge

Yrkar på att SKB skall tillgängliggöra information (på hemsidan eller särskild information till hushållen) om vilken information medlemmar har rätt att ta del av inom SKB verksamhetsområde. Hur skall framställan göras, är det förenat med kostnader, vilken typ av dokument/handlingar kan medlemmar inte få ta del av och om ev överprövning av beslut kan göras.

Viktigt att medlemmarna har rätt och saklig information om ovanstående hantering.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att informationen skall tillgängliggöras på SKB hemsida så att alla medlemmar kan få ta del av den.

## Styrelsens svar fråga 2

SKBs föreningsstämma utser årligen en styrelse. Styrelsen svarar för föreningens organisation samt förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen utser i sin tur en VD som har till uppdrag att sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens anvisning.

I VD:s uppdrag ingår bland annat att hålla information om SKBs verksamhet tillgänglig på SKBs hemsida, till exempel i form av kalendarium, medlemskap, medlemsmöten och övrig information om verksamheten. Även SKBs årsredovisning som finns i både tryckt form och på hemsidan är mycket informativ.

Den enskilde medlemmen i SKB har däremot inte rätt att få ut information i form av dokument/handlingar. SKB besvarar dock uppkomna frågor muntligt så långt som det är möjligt utan att äventyra avtalsförhållanden mellan SKB och eventuella samarbetspartners.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## 3. Föreläsningar

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

SKB har oftast någon intressant föreläsning att bjuda fullmäktigeledamöterna på under höstens fullmäktigedag. För att få mera liv i hela organisationen skulle jag vilja föreslå att styrelsen försöker hitta fler intressanta föreläsare där såväl fullmäktige som andra intresserade medlemmar kan inbjudas under en föreläsningkväll. Själv har jag haft den äran att delta i en föreläsning av Johan Ehrenberg med inriktning på såväl solenergi, ekonomi och även om husbygge i trä (han var artikelförfattare till den artikel jag nämner i min motion Trähus, energi och klimat). Han är enormt kunnig, driver bland annat ETCsol som säljer och monterar solceller, och har skrivit böcker, tillsammans med nationalekonomen Sten Ljunggren, om ekonomi som går på tvärs mot den gängse man möter i borgerliga media. Och, framförallt, så är han mycket medryckande som föreläsare. Ingen död stund där inte. Jag kan varmt rekommendera honom. Säkerligen kan styrelsen hitta fler ämnen och föreläsare som intresserar våra medlemmar.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att uppdra till styrelsen att undersöka möjligheterna till kvällsföreläsningar i ämnen av intresse för SKBs medlemmar.

## Styrelsens svar fråga 3

SKB anordnar sedan flera år tillbaka föreläsningar till vilka alla medlemmar är välkomna. Ämnena brukar ha anknytning till föreningens verksamhet men har därutöver stor variation. Exempel på föredragsämnen som varit aktuella är arkitektur, trädgård, inredning, bostadsutveckling, Stockholms historia, städtips, Stockholm ur ett arkeologiskt perspektiv, SKB 100 år och utbildning i motionskrivning.

Marknadsföring av föreläsningarna sker i medlemstidningen Vi i SKB och på hemsidan. Intresset för att delta på föreläsningkvällarna har dock varierat. Men styrelsen ställer sig självklart positiv till att få in idéer till nya intressanta föredragsämnen.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

#### **4. Angående garage- och parkeringsplatser**

av Göran Petersson, fullmäktig Bjälken

Det är brist på garage – parkeringsplatser och när det inte finns medlemmar som vill hyra platser så hyr SKB ut platserna till utomstående. Det blir problem när en medlem vill flytta/ byta bostad och att det inte finns lediga parkeringsplatser, vilket gör ett eventuellt byte omöjligt för SKB medlemmen.

Det är naturligtvis bra att för SKB att kunna hyra tomma garageplatser men att binda upp platser under lång tid ställer till problem för medlemmar.

Det bästa vore om utomstående får hyra en begränsad tid – till exempel ett år i taget.

Yrkar härmed att föreningsstämman får i uppdrag

att undersöka möjligheten att kort tidsuthyra garage- och parkeringsplatser.

#### **Styrelsens svar fråga 4**

Ett begränsat antal garage- och parkeringsplatser är uthyrda till utomstående. I första hand hyrs platser ut till boende medlemmar i kvarteret och i andra hand till boende medlemmar i närliggande kvarter. Endast när det råder överskott på platser hyrs de ut till utomstående.

Samtliga kontrakt för garageplatser (för medlemmar och utomstående) tecknas som tidsbegränsade avtal på tre månader, med tre månaders förlängning. Kontrakt för parkeringsplatser tecknas tills vidare med tre månaders löpande uppsägningstid. Det innebär att SKB har möjlighet att säga upp avtal gällande garage- och parkeringsplatser till upphörande för avflyttning efter tre till sex månader. Så skedde exempelvis inom kv Brunbäret där det från början var överskott på platser och det med tiden uppstod kö. Det förslagsställaren föreslår ska undersökas är således redan tillgodosett.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## 5. Angående kösystemet i SKB

av Bengt Eriksson, hyresmedlem Markpundet

Turordning för bostad i SKB kan missbrukas. Detta sker ibland genom bekantskap med hyresmedlem. Intyg lämnas till SKB om t.ex. utbildning eller vikariat på annan ort. Uthyrning sker sedan utan någon begränsning till person eller personer. På detta sätt kan personer som helt saknar anknytning eller medlemskap i SKB utestänga köande medlemmar från lägenhet. Kötiden saknar betydelse. Mot detta kan anföras: Hyrestiden är som regel begränsad. För kan anföras: För yngre medlemmar i SKB som är hemmaboende, skulle detta att få en egen bostad under begränsad tid applåderas.

Runt 80 000 medlemmar står i SKB:s bostadskö. Varendra åtgärd som kan ge kömedlemmar bostad; kortare eller längre tid bör vidtagas. § 2 i SKB stadgar: .....att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Motionären yrkar att:

Bostadslägenhet i SKB skall endast upplåtas till medlemmar i SKB med för området relevant kötid. Begränsa kraftigt intygstid gällande vikariat, utbildning m.m. på annan ort. Kravet skall vara att man är mantalsskriven på bostadsadressen. I annat fall skall bostaden lämnas till SKB:s bostadskö. Kostnaden för administration och hantering av detta bör debiteras årligen och bekostas av hyresmedlem. Den skall vara hög, i preventivt syfte.

Undersök möjligheten att i likhet med Stockholms stad inrätta en separat kö för uthyrning på korttidskontrakt. Inget besittningsskydd medges. Man behåller sin köplats under tiden.

### Styrelsens svar fråga 5

SKBs lägenheter upplåts i enlighet med stadgarna med kooperativ hyresrätt till medlem utifrån turordning och efter inlämnad intresseanmälan. Hyresförhållandet regleras av hyreslagen (12 kap. jordabalken) samt av lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Enligt hyreslagen (§ 40) har hyresgäster rätt att i vissa situationer hyra ut sin lägenhet i andra hand. SKB tillämpar härvidlag gällande lagstiftning och rättspraxis genom att följa de rekommendationer som utges av SABO och Fastighetsägarna. När tillstånd till andrahandsuthyrning medgivits begärs information om vem som är andrahandshyresgäst men något avtalsförhållande uppstår inte mellan SKB och andrahandshyresgästen. Förstahandshyresgästen är ansvarig gentemot SKB för att hyrorna betalas i tid, att lägenheten vårdas och att kringboende inte störs. Då andrahandsuthyrningen är en lagstadgad rättighet och avser en relation mellan första- och andrahandshyresgästen kan SKB inte reglera vem som får hyra lägenheten i andra hand.

Korttidskontrakt (avtal utan besittningsskydd) träffas i dag gällande lägenheter belägna i fastigheter där evakuering planeras inför en kommande större renovering. Dessa korttidskontrakt tecknas med medlemmar baserat på gällande turordning och sedvanliga rutiner. Medlemmen bibehåller sin turordning/köplats under tiden.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.



## 6. Ska SKB bygga lägenheter, som är överkomliga för majoriteten av medlemmarna i framtiden?

av Sten Grusell, kömedlem

### Stadgar § 2 Ändamål.

”Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

1. ---
2. bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar.”

Tolkning av § 2

Eftersom SKB är en demokratisk förening så torde den sista raden tolkas som ”åt majoriteten av föreningens medlemmar” (A).

### Kvarteret Basaren

Med de hyror som gäller i det kvarteret så tycker jag att man kan hävda att ”Basaren byggdes för en minoritet av föreningens medlemmar.” (B)  
Dvs. för medlemmarna med större ekonomiska resurser än majoriteten av medlemmarna.

Detta måste styrelsen ha känt till innan byggbeslutet med hänsyn till markhyran i det området och det ringa antalet lägenheter. Jag förutsätter att det görs en kalkyl före alla investeringsbeslut.

I och med beslutet har

”föreningen gett en grupp medlemmar möjlighet att komma före andra medlemmar i kön” (C).  
Dvs. de medlemmar, som inte har råd att söka sig dit.  
Det innebar också att § 2, enligt tolkningen i (A) ovan, negligerades.

### Frågor

1. Håller styrelsen med om min tolkning av §2 enligt (A) ovan eller har ni någon annan tolkning? I så fall vilken?
2. Hur motiverade styrelsen beslutet att bygga Basaren trots att lägenheterna bara skulle bli överkomliga för en minoritet av medlemmarna?
3. Anser styrelsen att det är förenligt med medlemsdemokratin i en kooperativ förening att gynna vissa medlemmar på andras bekostnad, som (C) ovan visar?
4. Kommer styrelsen vid framtida beslut sträva efter att bygga så att lägenheterna är överkomliga för en majoritet av medlemmarna?

## Styrelsens svar fråga 6

SKBs uppdrag är att bygga och förvalta bostadslägenheter för föreningens medlemmar. För närvarande har SKB över 88 000 medlemmar, varav nära 80 000 är köande. Efterfrågan på föreningens lägenheter är stor och därför har föreningen som mål att producera 200 lägenheter om året. En av de största utmaningarna är att få markanvisningar med rimliga markpriser/tomträttsavgälder. Därav försöker SKB på alla sätt bygga bostäder på den mark som föreningen redan disponerar, så till exempel inom kvarteret Basaren.

Bland SKBs medlemmar efterfrågas olika typer av lägenheter i olika lägen. Störst efterfrågan är det på lägenheter i centrala lägen. Till de 44 lägenheterna som byggs i kvarteret Basaren gjordes intresseanmälan av 3 090 medlemmar. Nivåerna på hyror och upplåtelseinsatser var kända. Alla medlemmar har inte ekonomiska resurser att hyra en nyproducerad lägenhet vare sig den ligger i kvarteret Basaren eller i något annat nyproducerat kvarter. Antalet medlemmar som gjort intresseanmälan för kvarteret Basaren visar dock att det inte bara är en minoritet som skulle vilja hyra en av lägenheterna.

SKB gynnar inte vissa medlemmar på andras bekostnad då varje projekt över tiden ska bära sina egna kostnader.

Enligt gällande redovisningsregler måste en fastighets ekonomiska resultat sättas i relation till dess bokförda värde genom en avkastningsvärdering. Om hyrorna sätts för lågt uppstår nedskrivningsbehov. Hyror och upplåtelseinsatser i kvarteret Basaren täcker dess kostnader över tiden. Därigenom utgör fastigheten inte någon belastning på övriga beståndet och i förlängningen gynnas inte vissa medlemmar på andra bekostnad.

Många av de medlemmar som gjort intresseanmälan för lägenheter i kvarteret Basaren har långa kötider. Flertalet av de medlemmar som erbjuds hyra lägenhet har turordning från 1970-talet. Slutsatsen att hyres- och insatsnivåer skulle leda till att föreningen gett en grupp medlemmar möjlighet att komma före andra i kön stämmer därmed inte.

Enligt SKBs stadgar ska hyror sättas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Målet för SKB om att nyproducera cirka 200 lägenheter om året de närmaste åren är bara möjligt om det inte tär på ekonomin i ett långsiktigt perspektiv. Varje fastighet måste därför bära sina egna kostnader över tiden. Det innebär att hyror och upplåtelseinsatser för nyproduktion även fortsättningsvis kommer att vara högre än för det befintliga beståndet. Bland SKBs drygt 88 000 medlemmar finns efterfrågan på olika typer av bostäder och i olika lägen. Det är känt genom enkät bland köande och genom analys av varifrån hyresgäster kommer i olika nyproduktionsprojekt.

När beslut fattas om att nyinvesteringar kommer styrelsen framöver, på samma sätt som hittills, att utifrån stadgarna göra en bedömning om lägenheterna kan hyras ut till medlemmar och till en hyresnivå som leder till en långsiktigt god ekonomi för föreningen. Det vill säga att fastighetens intäkter över tiden täcker dess kostnader. Beroende på läge kommer lägenheterna att efterfrågas av medlemmar med olika långa kötider. Till vissa lägen flyttar medlemmar inom SKB och till andra lägen hyrs de nya lägenheterna i större utsträckning ut till medlemmar som kommer direkt från kön. Oavsett vilket leder nyproduktionen till att fler medlemmar från kön får möjlighet att hyra en lägenhet inom SKB.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## 7. Trähus, energi och klimat

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

På energi- och klimatområdet händer det mycket nu, inte minst inom husbyggnation. I tidskriften Kloka hem (inspiration för ett hållbart boende) nr 6-2016 hittar vi en mycket intressant artikel på sidan 34, Trähus löser problemet. I ett försök att höja attraktiviteten hos Wilhemsburg – till ytan en av Hamburgs största stadsdelar, men till invånarantalet en av de minsta – har den stora flodön mitt i Elbes lopp omvandlats till en enorm experimentverkstad kallad IBA Hamburg. På ön finns totalt över 60 olika miljö- och klimatanpassade projekt. Kloka hem besöker i detta nummer ett kvarter där en handfull av dessa samsas om utrymmet.

Det mest intressanta av dessa hus är onekligen det trähus i storskaligt utförande som Matthias Korff står som byggherre för. Huset består av fem våningar med lägenheter och kontor. Husets väggar är byggda av olika träplattor som satts ihop av korslagda gran- och furuplankor. Det som syns på utsidan är obehandlat lärkträ. Och istället för med lim eller spik hålls konstruktionen ihop av träplugg. Massiva trähus har mycket bra prestanda vad gäller fukt, värme och kyla och klarar en het sommar lika bra som en kall vinter. Massivt trä är också ett fantastiskt brandskydd.

Jag tänker inte referera hela artikeln, men jag anser att SKB bör hålla sig i framkant vad gäller energi- och klimatområdet. Jag kan därför starkt rekommendera att läsa hela artikeln men kanske det dessutom kan finnas skäl för SKB att skicka några till ett studiebesök till Hamburg, de har ju tydligen en smärre stadsdel med experimentella hus. Matthias Korff står närmast i begrepp att bygga två stora hus i Berlin. Jag vill minnas att jag sett en notis om att Dagens Industri haft en artikel om ett svenskt byggföretag som avser att bygga trähus. I skrivande stund kan jag inte hitta den och vet inte om det är Korffs hus eller vilket byggföretag det gällde. Men det går att ta reda på om intresse finns.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att styrelsen aktivt skall bevaka det som händer inom energi- och klimatområdet på byggsidan för att SKB ska hålla sig i framkant på området.

### Styrelsens svar fråga 7

SKB följer med intresse och engagemang vad som händer på energi- och klimatområdet och håller med om vikten av att följa utvecklingen på området. Under 2012 och 2013 genomförde SKBs styrelse och företagsledning studiebesök i Freiburg och Hamburg, bland annat den del som frågeställaren nämner ovan, mycket för att studera städernas satsning på energi anpassat byggande av hus och infrastruktur. När SKB projekterar nya fastigheter läggs stor vikt vid energi-besparande åtgärder. I kvarteret Muddus, i Norra Djurgårdsstaden, har ny teknik i form av avloppsvärmepump installerats och i kvarteret i Ursvik har en stor bergvärmeanläggning utförts i kombination med spetsvärme från fjärrvärmenätet i området. Även i förvaltningsfasen genomförs många underhållsprojekt för att spara energi. Nämnas kan de senaste stamreoveringarna i kvarteret Kampementsbacken och kvarteren Bredholmen och Fårholmen i Vårberg där stambytet kombinerats med tilläggsisolering av fasaden och förbättring av ventilation- och värmesystem. Någon träbyggnad har ännu inte producerats i SKBs regi men utvecklingen följs hela tiden.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## 8. Förnybara energikällor, på sikt en lönsam affärsmodell och ett miljötänk

av Anita Roos, fullmäktigsuppleant Solsången

Varför monteras ej solceller på lämpliga lägen på ex. v. nedlagda piskbalkonger och tak i syd-lägen? Äldre hus har utmärkta lägen för dessa anläggningar och i nyproduktion finns ännu större möjlighet att lägga in detta i planeringen.

Föreslår att SKB påbörjar en utredning och gör försöksanläggningar som kan utvärderas och ligga till grund för framtida energiförsörjning i miljövänlig anda.

### Styrelsens svar fråga 8

Sedan några år tillbaka pågår försök och tester av solfångar- och solcellsanläggningar på flera av SKBs fastigheter. Solfångare finns på kvarteret Glottran i Årsta och kvarteret Alligatorn i Bromma. Solceller finns på SKBs kontor i Lillsjönäs, kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden och kommer även att monteras i det kommande kvarteret Basaren. I varje nyproduktion utreds möjligheten att installera anläggningar som tar tillvara solens energi och det är SKBs ambition att utöka antalet energibesparande anläggningar framöver.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## 9. Öppna planlösningar vid nybyggnation

av Maria Sjödahl, hyresmedlem Kampementsbacken

Vi har ett stort behov av ett boende, och även till rimligt pris, i Stockholm. Många löser de höga hyrorna/avgifterna/låneräntor i en dyr storstad med att dela lägenhet med andra, hyra ut rum, sova i vardagsrum enligt modellen compact living osv. Den senare lösningen är inte ovanlig för tex barnfamiljer, som ett sätt att kunna bo kvar i mindre bostad som oftast har en lägre kostnad än en större.

Dessa möjligheter att nå rimlig boendekostnad försvåras av hur SKB sen flera år planerar och bygger till största del lägenheter i alla storlekar med "öppen planlösning".

Att nybyggnation är kostsam och genererar höga hyror och avgifter är inte något man kan förändra här och nu.

Genom att kök och vardagsrum byggs som ett rum, utan dörr och väggar som skiljer aktiviteterna åt, så har man skapat utrymmen som inte kan användas för att kunna använda vardagsrum bl a som sovrum/" eget rum", med mål att hålla boendekostnad nere.

Men också ett sätt att kunna välja att bo kvar på plats där man trivs med en "växande familj" där behov av ytterligare sovrum/ eget rum uppstår.

Vardagsrum går inte att använda som sovrum/ eget rum om det inte finns möjlighet att kunna stänga en dörr mot andra rum.

Förutom andra aspekter på öppen planlösning kök- vardagsrum som tex matos i vardagsrum, omöjlighet att stänga dörren om slammer och radio i köket, stänga dörr till vardagsrummet för möjlighet till vila/arbete osv.

Tidigare har man ofta tex under 80-talet byggt kök-vardagsrum med dubbla glasdörrar eller skjutdörrar då man eftersträvat en känsla av öppna utrymmen, men som då kan stängas och skapa ett kök och ett vardagsrum/lektrum/arbetsrum/sovrumsrum.

### **Jag yrkar**

**att** SKB vid beställning hos arkitektfirmor även lägger in aspekten att kök-vardagsrum skall kunna delas av från varandra, tex med enkel eller dubbel dörr/skjutdörr.

## **Styrelsens svar fråga 9**

Styrelsen delar frågeställarens synpunkter att det är bra att kunna dela av köket mot angränsande rum. I projekteringsanvisningarna som SKB arbetat fram finns det också angivet som ett villkor. Att dela av med hjälp av glasdörrar eller skjutdörrar är bra lösningar för att erhålla flexibilitet. Det är önskvärt att bygga effektiva flexibla lägenheter som kan nyttjas av olika personer och familjer i kommande generationer. SKB bygger för egen förvaltning och skall förvalta lägenheterna under mycket lång tid varför inte bara kortsiktiga trender skall följas.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## **10. Påverkan från kvartersråd och medlemsmöten till förvaltningen behöver förtydligas**

av Göran Lindh, fullmäktigesuppleant Maltet

Kvartersråden är idag begränsade till att prata med förvaltningen vilken har svårt att fatta beslut om önskad "åtgärd" kostar pengar. Det är ingens annans pengar det är Du/Ni som betalar för den "åtgärd" Du/Ni önskar även om det är svårt att inse och omöjligt för vissa. Med tjat och motioner (idag förvaltningsärende), och på flera års sikt kan man dock genomföra "åtgärd" som många medlemmar i kvarteret och kvartersråden givit upp hoppet om. Och i andra fall känner man sig som en "myra som brottas med ett Toy", kommer inte framåt alls utan hänvisas till hur det brukar göras och är man sakkunnig (rörmokaren som ville ha en elektrisk värmare i handduks-torken) får allt för ofta, ärendet ett löjets skimmer över sig.

Här tycker jag att SKB ska förenkla, så påverkan av kvartersråden och medlemsmöte i förvaltningsärenden blir tydliga. Om kvartersråden och medlemsmöte beslutar om en önskad "åtgärd", måste både "åtgärden" och dess konsekvenser i kostnader beskrivas, dock ej alltid i pengar. I det enkla fallet får de hyresgäster efter beslut i kvartersråd och medlemsmöte om önskad "åtgärd" reda på vad åtgärden kostar och vad som läggs till insatsen och vilken beräknad underhålls-kostnad som läggs på hyran. I det fall hela kvarters omfattas av önskad "åtgärd" som beslutas av kvartersråd och medlemsmöte blir en kostnad som läggs på hyran för alla i kvarteret. Som praktiskt exempel installeras säkerhetsdörrar/grindar efter beskriven modell och balkonger har gjorts på samma sätt.

Att hänvisa till vad andra fastighetsbolag gör för sina hyresgäster är inte relevant i SKB, eftersom medlemsmötet utser representanter till fullmäktige som är det högsta beslutande organ i SKB. Så kallade Trump-beslut undanbedes, det vill säga sådana som ej är baserade på verkligheten utan av andra skäl (oftast troende).

Till detta behövs en arbetsmodell som skyndar långsamt och stämmer av genom medlemsmöten, innan införandet av önskad "åtgärd".

Föreslår:

1. Att fullmäktig bestämmer att önskade "åtgärd" som beslutats av kvartersråd och medlemsmöte i så kallade förvaltningsärenden ska försöka genomföras enligt arbetsmodell, när den är framtagen och antagen av fullmäktige.
2. Föreslår att en sådan arbetsmodell tas fram till 2018's fullmäktige att behandla, eller tidigare.
3. Om 1 & 2 antas: Att denna hantering tydliggörs i stadgarna vid kommande stadgerevidering.

Bakgrund/exempel:

- # säkerhetsdörrar installeras enligt ovanstående modell # En person vill ha dörröppnare \*1, men det ville inte medlemsmötet => inget att behandla.
- # Ett kvarter vill ha dörröppnare => då får dom betala för det (gissar 10kr mån).
- # Ett kvarter vill ha 2° värmare \*1, men vill inte betala för det => inget att behandla.
- # Ett kvarter vill ha 2° värmare, och vill betala för det (inte så dyrt som man tror, men det är deras sak).
- # Ett antal i ett kvarter vill ha elektrisk komplement (2-timmars timer) till den elementvatten drivna handduks-torken (den är kall på sommaren) och de vill betala, medlemsmötet säger ja eftersom det inte gäller alla => ca 1000kr läggs på insatsen och ca10kr på hyran för kunna byta den om 15 år när den beräknas utsliten osv \*1, sådana saker följer SKB det som gäller för hyreslägenheter enligt div regler och överenskommelser.

Om Du vet några "önskade åtgärder" som inte täcks av denna modell, så vill jag gärna hjälpa till att få dem att omfattas. Målet är att önskelistan till förvaltningen radikalt kan minskas och medlemmarnas tillfredsställelse med sitt SKB ska nå ouppnåeliga höjder jämfört med en vanlig hyresgästförvaltning.

## Styrelsens svar fråga 10

Styrelsen tolkar förvaltningsärendet så att frågeställaren vill att fullmäktige ska besluta om en arbetsmodell som möjliggör att respektive kvarter ska kunna fatta beslut om boinsatshöjande och hyreshöjande åtgärder som kvartersrådet eller medlemsmötet beslutat om.

Den modell som finns idag för att fånga upp idéer om fastighetsutveckling sker i huvudsak inom ramen för budgetdialogen. Budgetdialogen har utvärderats under 2016 och merparten av kvartersråden tycker att den fungerar bra och vill ha den kvar i sin nuvarande form. En viss utveckling med utblickar tre till fem år, med planerade åtgärder enligt SKBs långsiktiga underhållsprogram, är under utarbetande.

Den roll kvartersrådet och medlemsmötet har i dag innefattar endast en formell uppgift; att fatta beslut om val av fullmäktige. Övriga "beslut" är endast rådgivande. Beslut om fastighetsutveckling fattas av SKB centralt (ytterst av styrelsen i samband med beslut om budget och underhållsplan). Beslut om hyror och boinsatser tas också av styrelsen enligt föreningens stadgar. Inom ramen för kvartersrådsverksamheten fångas emellertid många synpunkter upp som rör fastighetsutveckling, service och liknande. Inga förändringar initierade av enskilda medlemmar vidtas till exempel utan att kvartersråden tillfrågats. Tillval som rör hela kvarteret, till exempel balkonginglasning eller balkongkompletteringar, förankras i dag via en väl genomarbetad process där kvartersråden spelar en nyckelroll vad gäller att efterhöra de boendes synpunkter och intresse. Systemet fungerar på det hela taget väl.

Styrelsen anser sammanfattningsvis att nuvarande kanaler är goda och fungerar väl.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## 11. Bredbandstillägg till hyran

av kvartersrådet Segelbåten, genom Lars Lingvall fullmäktig och Kenneth Möller fullmäktigesuppleant

Styrelsen beslutade år 2009 om utbyggnad av bredband via fiberkabel med installation av uttag i samtliga rum inklusive köket i samtliga fastigheter – utan att tillfråga stämman före. Detta föranledde inte mindre än tio motioner till stämman 2010. Diskussionen blev omfattande, och styrelsen gjorde ett tillägg till sitt svar på motionerna.

Dessutom bifölls följande tilläggsyrkande från kvarteret Segelbåten (se s. 20 i protokollet):  
*”att hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallation ska upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald”.*

Eftersom bredbandsinstallationen i aktuella fastigheter sedan länge är avslutad är det dags att styrelsen redovisar kostnaderna för respektive fastighet och meddelar när hyrestillägget på 75 respektive 85 kronor per månad för bredband ska upphöra i respektive fastighet.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

*att ge styrelsen i uppdrag att redovisa kostnaderna för bredbandsinstallation i respektive fastighet med uppgift om när hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallationen kommer att upphöra.*

### Styrelsens svar fråga 11

Samma fråga ställdes förra året av Lars Lingvall, fullmäktige för kvarteret Segelbåten. Styrelsen svar då är fortfarande giltigt, så när som på att ett år till förflutit, och löd:

”I samband med installationen av bredband i SKBs lägenheter genomfördes en hyreshöjning på 75 respektives 85 kronor/månad som en delfinansiering av installationen. I den investeringskalkyl som låg till grund för hyreshöjningen sattes avskrivningstiden för anläggningen till 30 år. Det har nu förflutit cirka 5 år sedan medelfärdigställandetiden för projektet. Styrelsen anser att frågan om när respektive fastighets investering är betald är väl tidigt väckt, cirka 25 års avskrivningstid återstår.

Vad gäller anslutningsgrad är det i dagsläget (2015-12-31) drygt 40 procent av hushållen som köper en internetjänst via fibernätet. Därutöver är det cirka 850 stycken som köper en tv-tjänst. Teletjänster används i stort sätt inte alls. Fördelningen mellan de olika fastigheterna varierar över tid. En redovisning per fastighet är möjlig men skulle endast ge en ögonblicksbild för aktuell månad. Skillnaden i anslutningsgrad mellan fastigheterna varierar från cirka 15 procent till 90 procent.”

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

## 12. Om att utveckla och öka den sociala samverkan i kvarteren genom att använda medlemmar (veteraner) i SKBs verksamhet

av Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken

Vad jag erfar är det mycket svårt för många fastighetsskötare att hinna med sina olika arbetsuppgifter. Det får till följd att städning och daglig skötsel ibland kommer på efterkälken. Många medlemmar blir då missnöjda och ringer felanmälan och klagar.

Ibland anlitas privata firmor, som på uppdrag av SKB utför städning mm. Detta kostar en del pengar, som bör kunna användas på ett bättre sätt.

Jag har därför ett förslag som gäller skötsel av gårdar, trappstädning mm. En del enklare jobb kan utföras av intresserade medlemmar (veteraner). Givetvis utan att minska antalet fastighetsskötare.

Troligtvis finns det många medlemmar inom SKB som är pensionärer eller s k veteraner. Jag tror att många veteraner gärna vill hjälpa till med olika enkla underhållsarbeten. Dessa kan stötta fastighetsskötare när de inte hinner med. Veteranerna kan vara ett komplement när fastighetsskötarna är lediga eller är sjuka.

Jag har tittat på Veterankraft och de betalar ca 125kr per timma. Det som krävs är att veteranen är försäkrad under den tid han eller hon utför arbete åt SKB och att SKB är överens med de fackliga organisationerna.

### Fördelar

1. Medlemmar som vill bidra med skötsel får något att göra
2. Skapar en bra social dialog med medlemmarna och mellan medlemmarna
3. Medlemmarna ser att SKBs område blir trevligare
4. Enkelt att administrera
5. Minskade kostnader för SKB

Jag yrkar att fullmäktige beslutar att SKB genomför ett pilotprojekt i ett kvarter, som sedan utvärderas efter ett år.

## Styrelsens svar fråga 12

SKB har för tredje gången i rad erhållit fastighetsbranschens pris Kundkristallen för mycket bra service. Det är de boende hos SKB som via en enkät gett ett högt servicebetyg. I mångt och mycket är detta tack vare föreningens duktiga och engagerade fastighetsskötare, trädgårdsansvariga samt specialhantverkare. Att dessa yrkesgrupper inte hinner med sina arbetsuppgifter och att detta i sin tur ger missnöjda medlemmar, som förslagsställaren påstår, överensstämmer därmed inte med det höga servicebetyg som SKB återkommande får. Något behov av resursförstärkning finns därmed generellt inte i SKBs fastigheter.

Därutöver kan nämnas att när det gäller de arbetsuppgifter som förslagsställaren nämner så ingår dessa i fastighetsskötarnas, och delvis trädgårdsassisternas, ordinarie uppgifter. Fastighetsskötarna, trädgårdsansvariga och hantverkarna på SKB omfattas av kollektivavtal tecknat med Fastighetsanställdas förbund. Detta avtal medger inte den typ av anställning som förslagsställaren nämner.

Det finns naturligtvis inget som hindrar att de boende i samarbete med fastighetsskötaren och/eller trädgårdsansvariga engagerar sig olika i skötsel- och trivselsfrågor, till exempel i form av



trädgårdsgrupp eller grupp för grönsaksodling. Sådana grupper finns i ett flertal kvarter inom SKBs bestånd. Dock är sådant arbete helt ideellt.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

### **13. Rökningförbud**

av Filip Jansson, hyresmedlem Hässelby

Omröstning med medlemmar om förbud om Rökning i lägenhet, trapphus och på balkong och utanför porten. Det är för fan 2017.

Jag yrkar

Jag vill att SKB förbjuder all cigarett/pipa/ciggar rökning i alla SKB lägenheter, trapphus, balkonger och direkt utanför porten. Förbudet bör införas direkt med 6-12 månader inställnings tid för dom som behöver sluta röka, flytta eller gå ut för att få sitt rökande i ordning eller börja med E-Cigg (elektrisk Cigarett/Vaping) eller snus då inget av detta stör någon annan.

Jag tar upp detta då jag alltid har varit känslig mot cigarett rök och jag vet att många andra är det eller har astma/allergier. Nu bor jag i en SKB lägenhet och jag blev förvånad att det inte var rökförbud i lägenheterna och balkong. Jag har en stor balkong och kan inte använda den pga. att grannen är rökare. Kan inte ens ha öppen balkongdörr då det kommer in rök.

Det jag vill är att vi gör en omröstning med alla medlemmar i SKB. Med ett email utskick till alla medlemmar med en länk till omröstningen så inte så många missar den.

SKB har över 80 000 medlemmar men bara ca 8 000 lägenheter. Knappas att majoriteten av folket vill ha rökning i lägenheten.

Sedan var det så att jag flyttade in en renoverad lägenhet där den förra hyres personen rökte. Jag skulle ha flytta in 1 Maj men det blev 1 Augusti. Detta är en till anledning till att införa förbudet. Det stoppar folk från att få tillgång till lägenheter och så massa jobb för SKB och massa Pengar. Det som görs när någon har rökt tidigare är att måla över med täck färg överallt.

### **Styrelsens svar fråga 13**

Frågan om att förbjuda rökning i SKBs hus och balkonger har varit föremål för behandling på föreningsstämman flera gånger under 2000-talet. Det har då klargjorts att en hyresvärd inte kan förbjuda någon att röka i sin lägenhet eller på sin balkong. Frågan är rättsligt prövad i miljönämnd, av länsstyrelsen och av miljödomstolen i Växjö. Miljödomstolen fann vid sin prövning att störningen inte var så allvarlig att rökande på angränsande balkonger kunde förbjudas.

Att rökning kan vara ett svårt problem för den enskilde hyresmedlemmen har styrelsen stor förståelse för. Rökning är därför inte tillåten i SKBs allmänna utrymmen. De eventuella störningar som uppkommer vid rökning löses i den dagliga skötseln och förvaltningen av fastigheten.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.







**Stockholms Kooperativa  
BOSTADSFÖRENING**

---

DROTTNINGHOLMSVÄGEN 320, BOX 850, 161 24 BROMMA  
TELEFON 08-704 60 00, SKB@SKB.ORG, WWW.SKB.ORG