



Frågor om styrelsens förvaltning av SKB 2018

Innehållsförteckning:

1. Utvidgat geografiskt område vid byggande (Mälardalen)	3
<i>av Stellan Höglund, Anders Berglund, Sune Alsgren, Lars Månsson och Hannes Buckard, fullmäktigesuppleanter köande</i>	
2. Minska produktionen av nya lägenheter	5
<i>av Kent Sjölund, hyresmedlem Täppan</i>	
3. SKB och demokratin. Kvartersråden och den lokala demokratin	7
<i>av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
4. Trähus framtidens klimatsmarta bygge	9
<i>av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren</i>	
5. Uppfyll SKB-s miljöplans mål om tillgång till bilpool	9
<i>av Gunilla Carlsson Kendall, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
6. Insamling av matavfall	13
<i>av Bertil Nyman, fullmäktig köande</i>	
7. Höjning av verksamhetsbidraget till Kvartersföreningarna	14
<i>av Eva Gelande, fullmäktig, Sinekka Gedda, fullmäktigesuppleant, och Cajsa Smith, hyresmedlem Ryssjan</i>	
8. Solpanel på befintliga hus	14
<i>av Åsa Janlöv, fullmäktig köande</i>	
9. Bredbandstillägget till hyran	15
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig, Kenneth Möller, fullmäktigesuppleant, samt Anders Wirdfors, Göran Persson, Åsa Snöljung och Ulf Tapper, hyresmedlemmar Segelbåten</i>	
10. Transparens och demokratisk tillgång till handlingar	17
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
11. Inriktning för SKB:s byggande	19
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
12. Bättre information om kök	20
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår SKBs föreningsstämman besluta

att ärendena 1-13 i häftet "Frågor om styrelsens förvaltning av SKB" är förvaltningsfrågor och överlämna dessa till SKBs styrelse och VD för handläggning enligt styrelsens redovisade svar på respektive ärende.

Styrelsen

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

1. Utvidgat geografiskt område vid byggande (Mälardalen)

av Stellan Höglund, Anders Berglund, Sune Alsgren, Lars Månsson och Hannes Buckard, fullmäktigesuppleanter köande

Bakgrund

SKB letar ständigt efter nya möjligheter att anskaffa mark och bygga nya lägenheter. Stockholm växer så det knakar och det blir svårare att hitta lämplig mark till rimlig kostnad. Samtidigt växer hela Mälardalsområdet ihop med bättre kommunikationer som gör det möjligt att bo i en närliggande ort/kommun och pendla in till Stockholm. Översyn har gjorts förut av liknande idéer, men det kan vara dags att göra en grundlig utredning igen och med ett något utvidgat geografiskt område. Vi tror att det finns ett behov från både köande och boende medlemmar att kunna bli erbjudna lägenheter på lämpliga platser i Mälardalsregionen och samtidigt säkra att SKB uppnår den maximala byggnadstakt som är rimlig för att föreningen långsiktigt ska växa men också bibehålla en stadig ekonomisk grund.

Sammanfattning

Vi vill ge styrelsen i uppdrag att utreda vilka möjligheter det finns att bygga SKB-lägenheter i närliggande orter/kommuner i Mälardalsregionen i syfte att uppnå långsiktig planerad byggnadstakt samt möjliggöra en ökad rörlighet hos medlemmarna. Eftersom man kan förvänta sig att det går att bygga till lägre kostnad i närliggande orter än i centrala Stockholm, kanske det till och med går att öka byggnadstakten något.

Följande områden bör utredas:

- Vilka närliggande orter/kommuner har tillräckligt bra kommunikationer med Stockholm för att det ska vara rimligt att bo där med arbetsplats i Stockholm?
- En marknadsundersökning bör genomföras för att verifiera att det finns ett intresse hos föreningens medlemmar att kunna bo i närliggande orter.
- Går det att anskaffa mark på attraktiv plats i närheten av kollektivtrafikknutpunkt till en rimlig kostnad?
- Går det snabbare/lättare att anskaffa erforderliga tillstånd för att uppföra nya lägenheter?
- Kan man förvänta sig att den totala kostnaden blir något lägre för att bygga och driva ägenheter i närliggande orter/kommuner?

Bakomliggande tankar

Det finns ett antal möjligheter där det kan finnas ett intresse av att bo i en närliggande ort/kommun.

- Pendlingstiden in till Stockholm är rimlig så att arbetet kan vara förlagt där samtidigt som man kan bo i en närliggande ort.
- Man kan hitta ett arbete i en närliggande ort och därför vill bo där.
- Alla människor vill kanske inte bo i en storstad utan skulle föredra att bo i en mindre ort.
- Då man kan förvänta sig att den totala kostnaden för att bygga bostäder i närliggande orter är lägre, kan det skapa möjligheter att öka byggnadstakten så att fler köande medlemmar kan bli boende medlemmar.

Det finns säkert fler möjligheter än ovan nämnda. Styrelsen bör göra en marknadsundersökning för att få en uppfattning av hur stort intresset är bland SKBs medlemmar.

SKBs styrelse har ett ansvar för att se till att föreningen vilar på en stadig ekonomisk grund. I och med detta, går det inte att expandera för fort då bl.a. kapitalkostnaderna skulle skjuta i höjden (inte minst om ränteläget skulle förändras drastiskt). Här krävs en väl avvägd strategi för hur mycket föreningen mäktar med vad gäller nyproduktion. Om det går att uppföra nya

lägenheter i närliggande orter till en relativt sett lägre kostnad än de som uppstår vid byggnation i Stockholm, borde därför möjligheter finnas till att eventuellt öka byggnadstakten. Om inte, ökar i alla fall möjligheterna till att uppnå de nyproduktionsmål som satts då fler möjligheter till nybyggnation uppstår.

Vad gäller pendlingstid, har många idag rätt långa sådana trots att de bor i Stockholm och arbetar i samma stad. Att pendla från Uppsala, Västerås, Strängnäs, Enköping, Norrtälje eller Nyköping behöver inte innebära att pendlingstiden blir längre. Kollektivtrafiken har i de flesta fall blivit mer effektiv och därför bör nyproduktion i närliggande orter förläggas i närheten av en kollektivtrafikknutpunkt.

Vad gäller kostnader för att anskaffa mark i närliggande orter har motionärerna begränsad kunskap. Däremot talar det mesta för att de är lägre än i Stockholm. Rimligt vore också att anskaffning av tillstånd för att bygga lägenheter är något billigare. Vidare borde också den processen gå i raskare takt. Det överlåter motionärerna till styrelsen att utreda.

Vad gäller drift, inser motionärerna att det kan generera en något högre kostnad då det i vissa fall blir något längre resor för av SKB anställd service- och underhållspersonal. Här kan man dock ha ett öppet sinne för att finna på nya lösningar. Vissa arbeten kanske går att lägga ut på entreprenad och de allra enklaste kanske kvartersrådet i det aktuella området själva kan utföra? Med god planering kan resorna för anställd personal minimeras. I andra fall kan kostnaden bli oförändrad eller till och med lägre beroende av det geografiska läget. Vissa kranskommuner ligger i anslutning till redan uppförda fastigheter och där kanske det går att finna synergieffekter.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att

styrelsen uppdras att utreda vilka möjligheter det finns att bygga SKB-lägenheter i närliggande orter/kommuner i Mälardalsregionen i syfte att uppnå långsiktig planerad byggnadstakt samt möjliggöra en ökad rörlighet hos medlemmarna.

Styrelsens svar på fråga 1

SKBs fullmäktige har på tidigare möten varit med och definierat vilka kommuner man anser SKB ska prioritera att bygga bostäder i. Även de köande medlemmarna har tillfrågats om detta. Styrelsen ser positivt på att medlemmarna engagerar sig i denna fråga. Bland annat utifrån denna prioritering har SKBs styrelse nyligen antagit en ny vision som bland annat innebär att SKB ska bidra till att regionen växer.

SKB försöker ständigt hitta möjligheter att bygga nya bostäder för sina medlemmar. Ett strukturerat arbete med att erhålla markanvisningar pågår i Stockholm och i kringliggande kommuner. Det pågår också en bredare analys som omfattar större delen av regionen. Den analysen ska slutligen landa i riktlinjer som anger var SKB ska prioritera att söka mark för ny bostadsbebyggelse.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

2. Minska produktionen av nya lägenheter

av Kent Sjölund, hyresmedlem Tappan

SKB och byggmålet

SKB har fördubblat målet att bygga från i snitt 100 lägenheter per år till 200.

I Vi i SKB april 2014 refereras fullmäktigedagen nov 2013 där mantrat var bygg, bygg mera, bygg gärna i goda lägen, bygg även i kranskommunerna. Det saknas en konsekvensanalys av vilken effekt en sådan fördubbling kan få för de boende.

Nybyggen kostar ...

Stigande produktionskostnader gör nyproduktionen oerhört kapitalkrävande. Hyrorna är en mycket viktig kapitalkälla. Innerstadens hyror ökar mest. Mellan 2007 och 2016 var hyreshöjningarna för den vanliga nyproducerade hyresrätten omkring 45 % i Stockholms innerstad. Ensamboende över 65 år och "fattigpensionärer" främst kvinnor som bor i innerstaden drabbas främst. De är de första som får flytta ut. En flytt från en äldre SKB-lägenhet i innerstaden till en mindre lägenhet i ytterstaden kostar också. Uppräkningen av upplåtelseinsatserna som skett under boendetiden gör att insatsen för ytterstadslägenheten är högre än den nominella summan du en gång betalade för innerstadslägenheten (spekulationsfritt!). Dessutom följer även inlåsnings effekter och minskad rörlighet. Resurssvaga hushåll lär få det knepigt framöver.

... och vad blir effekten av minskat nybyggande

Vilken effekt skulle ett kraftigt minskat nybyggande inom SKB få på köande medlemmar? Knappt någon. De som har svårast att få bostad i Stockholm idag är de köande i SKB! Köande i SKB har en genomsnittlig kötid runt 35 år oftast mer. Kötiden i Stockholms bostadskö var 2017 på Södermalm i snitt 17 år (kötid räknas från 18-års ålder). Då hjälper det inte att man stått i kö hos SKB sedan man var barn.

Man ställer sig i kö varhelst den finns och hoppas på ett under – att få en bostad. Man står förmodligen inte i SKBs kö för att man avskyr vinster.

Om SKB i snitt bygger 100 eller 200 lägenheter per år har ingen som helst betydelse för tillgången på lägenheter. Hur många bostäder som byggs beror på markanvisningarna och den bestämmer kommunen över. Den som får en markanvisning bygger – är det inte SKB som bygger är det någon annan.

Den kooperativa hyresrättens attraktivitet

Finns den? Vari består den? Den är fri från spekulation säger SKB. Minsann. Spekulation brukar definieras som kortsiktig investering och avser främst aktiehandel. Mer än 70 procent av alla svenskar bor i egenägda radhus, villor eller bostadsrätter, 28 procent bor i hyresrätt och 0,3 procent bor i kooperativ hyresrätt enligt Boverket rapport 2017:2. Det är en skymf mot alla villaägare, radhusägare och bostadsrättsägare att boendet anses vara spekulation.

Vi får väl ändå tro att folk köper sin bostad för att bo i den under lång tid och att man får igen pengarna med god ränta när man säljer den.

Den kooperativa hyresrätten kräver en upplåtelseinsats som återbetalas när hyresrätten upphört att gälla. Man får då samma belopp som man erlade för kanske 20-30-40 år sedan, utan ränta, utan uppräknings och garanterad förlust vid minsta lilla inflation. Vad är det som är så tjuvigt med detta?

Exploateringskontoret påpekar i följande yttrande 2008 "När den kooperativa hyresgästen vill lämna lägenheten krävs att hyresgästen eller föreningen hittar en ny hyresgäst som är villig att betala insatsen för att den avflyttande hyresgästen inte ska förlora hela eller delar av beloppet. Risker för detta är sannolikt störst vid sjunkande konjunktur".

Om vi ser på nybyggen som Kronogården och Basaren med hyror för en 3:a på ca 11 000 kr respektive 15 000 och insatser på ca 250 000 respektive 460 000 förefaller inte risken vara noll. Bostadslån kan inte tillämpas då SKB-lägenheten inte kan pantsättas.

SKB och SKH och den kooperativa hyresrätten

Om den kooperativa hyresrätten skulle vara attraktiv varför tillkommer då inte kooperativa hyresrätter på löpande band? Någon som hört talas om SKH? Inte - det står för Sveriges kooperativa hyresrättsföreningar, Boverket skrev mångordigt om "den fjärde upplåtelseformen" 2005. SKH skulle stödja utvecklingen av den kooperativa hyresrätten och samverka mellan befintliga föreningar. SKB var en av initiativtagarna. Regeringen var beredd att ge statsbidrag för att utvecklingen skulle komma igång. Den kooperativa hyresrätten spåddes en lysande framtid. Vad hände? Ingenting. Det fanns inget intresse och frågan självdog och regeringen återkom aldrig med något förslag.

Sammanfattning

Nybyggen är mycket dyra. Det är inte försvarbart att utan redovisad analys fördubbla bygandet. Man riskerar hyreshöjningar som tvingar folk som bott decennier i innerstaden att flytta ut till förorten för att få lägre hyra. Men då tillkommer en uppjusterad insats (se ovan). Hyra plus upplåtelseinsatsen hänger ihop. Här ser vi en av flera svagheter med den kooperativa upplåtelseformen nämligen att det krävs en kapitalinsats vid inflyttningen. Den vanliga, allmännyttans hyresrätt kräver ingen insats eller bosparande. Har man inte råd med insatsen och bosparandet är man utesluten från den kooperativa upplåtelseformen.

Det finns andra bostadsföretag som bygger hyresrätter och som inte kräver kapitalinsats och har kortare kötid än SKB.

SKB bidrar inte till något nettotillskott av bostäder men riskerar med sin ambitionshöjning att skapa en fattigdomsfälla för pensionärer och då främst kvinnor.

Yrkande

Med hänvisning till det anförda yrkar jag att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att minska nybyggnationen till i snitt 50 lägenheter per år.

Styrelsens svar på fråga 2

Under §2 Ändamål i SKBs stadgar framgår att föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bygga och förvalta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende. Vid årsskiftet 2017/2018 uppgick SKBs fastighetsbestånd till drygt 8 000 lägenheter och medlemsantalet till 89 000. Detta visar på ett stort behov av att nyproducera lägenheter samt förklarar styrelsens tidigare ambitionshöjning – att öka den genomsnittliga årsproduktionen från 100 till 200 lägenheter.

Ser man nyproduktionen ur ett större samhällsperspektiv bör SKB också – som den största privata hyresrättsaktören i Stockholm – ta sitt ansvar för att hantera dagens bostadskris. Detta med samma logik som gällde vid grundandet av SKB år 1916. Då Stockholm hela tiden växer stiger attraktiviteten på det äldre centralt belägna fastigheterna och därmed kötiden till dessa. SKBs nyproduktion ger möjlighet till bostad för kömedlemmar med alla kötider. Exempelvis så var den kortaste kötiden som krävdes i det nyproducerade kvarteret Kronogården (Ursvik, Sundbyberg) under ett år medan det i det nyligen färdigställda kvarteret Basaren (Kungsholmen, Stockholm) krävdes minst 30 år.

Det är i nuvarande marknadsläge kostsamt att bygga nytt vilket också påverkar SKBs bostadsproduktioner. Att bygga nytt har alltid varit mer kostsamt än vad produktionen av det gamla beståndet varit. Redan från starten av föreningen tills idag har SKBs strävan varit att hålla en jämn och fortlöpande produktion. Styrelsens ambition är att tillvarata alla medlemmars intressen – såväl boende som köande medlemmar – på ett blanserat sätt där sammantagna risker och en sund ekonomi beaktas och säkerställs.

SKB har idag en extremt stark balansräkning med en belåningsgrad på cirka 13 % vid årsskiftet 2017/2018. Detta bekräftas genom det fina kreditbetyg om AA- som SKB erhållit av ratinginstitutet Standard & Poor's. Den finansiella styrkan är inte bara kopplat till stora övervärden på SKBs fastigheter utan också till SKBs starka kassaflöde som visar på en kapacitet att underhålla och evighetsförvalta befintligt fastighetsbestånd samt möjliggör en begränsad skuldsättning i nyproduktionen.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3. SKB och demokratin. Kvartersråden och den lokala demokratin

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

SKB som organisation är byggd på en solid grundmurad demokrati. Har en lång demokratisk tradition, en organisation som alla medlemmar skall kunna vara delaktiga i.

Kvartersråden startade på slutet av 80-talet. Jag var en av dem som startade vår lokala kvartersrådsverksamhet tillsammans med Kartan-Skalan. Det var en bra tid när hyresmedlemmarna blev nöjda med att få lokal demokrati på hemmaplan. Innan kvartersråden startade var den enda lokala demokrati som fanns, en vald fullmäktigeledamot. Det var jag som var fullmäktigeledamot i Rågen-Axet. De nybildade kvartersråden blev ett stort lyft för oss hyresmedlemmar i vårt boende.

Ingenting bra har evighetsgaranti. Demokrati måste alltid försvaras.

Kvartersråden och fullmäktigeledamöterna är kontaktlänk mellan medlemmar och SKBs förvaltning. Det är en mycket bra ordning.

Nu, idag finns det flera kvartersråd som tyvärr fungerar mycket dålig. Kvartersråd som finns som namnlistor i portarna. Namnlistor utan kontaktuppgifter. Om du vill nå någon av medlemmarna får du knacka dörr. Kontaktuppgifter på listan i porten är ytterst önskvärt. Kvartersrådet med dess medlemmar visar sin närvaro några enstaka gånger per år.

Det finns även Kvartersråd som inte klarar att fullfölja den enda skyldighet som enligt SKBs stadgar har: Att kalla hyresmedlemmarna till ordinarie medlemmöte.

Informationsutbyte saknas idag i förvaltningsenheter där det finns Kvartersråd som endast ger ingen eller mycket sporadisk information, om vad som händer i det som rör hyresmedlemmarna.

Hyresmedlemmar borde inte behöva söka sin information direkt från SKBs förvaltning.

Information som kvartersrådet borde delge sina hyresmedlemmar.

Kvartersrådspärmen är en utmärkt vägledning hur arbetet i kvartersrådet bör bedrivas men den kanske behöver uppdateras.

Jag som mångårig hyresmedlem, mångårig fd fullmäktigeledamot vill se framåt med tillförsikt. Se att SKB och medlemmarna tillsammans strävar åt rätt håll.

Kvartersråden behöver idag mer stöttning för att kunna fungera bra, fungera på ett tillfredställande sätt för hyresmedlemmarna och SKB.

Den lokala kvartersrådsdemokratin bör snarast inventeras så att lämpliga åtgärder kan tas fram där det behövs.

Vill lyfta fram de värdefulla utbildningar som tidigare gjordes för nya i kvartersrådet. Lyft fram dem som en positiv introduktion för vad SKB står för. Medlemmar som varit med tidigare bör snarast erbjudas uppdatering i SKB och få se vad som kan göras i kvartersrådsverksamheten.

SKB bör varje år utvärdera Kvartersrådets verksamhet för att där kunna se idéer till förbättringar av verksamheten.

Jag vill se att SKB tar initiativ till att hjälpa kvartersråden fungera som Kvartersråd. Det är inte bra när hyresmedlemmar måste vända sig till dem som varit med förut.

Yrkande

Yrkar att SKB skall ta fram en plan för att hjälpa alla Kvartersråd kunna fungera bra. Fastställa en tidsplan för insatser som behövs. Dokumentera och redovisa hur detta arbete fungerar.

PS

Detta yrkandet är ingen enkel fråga. Demokrati och inte minst föreningsdemokrati kräver att frågan får mycket hög prioritet för hyresgästerna.

Visa oss alla att SKB demokratin ska vi vara stolta över och den vill värna.

Styrelsens svar på fråga 3

SKB har idag kvartersråd i samtliga kvarter vilket vittnar om ett stort lokalt engagemang. De boende som blir invalda åtar sig uppdraget på helt ideell basis, vilket medför att vissa kvarter kan ha en mer aktiv verksamhet än andra. Kvartersrådet väljs av de boende på årsmötet och uppdraget grundar sig på ett förtroende från dessa. Arbetet i kvartersrådet sker till största del självständigt och den enda obligatorisk uppgiften är enligt stadgarna att kalla till det ordinarie medlemsmötet.

Styrelsens uppfattning är att de allra flesta kvartersråd fungerar väl. Den enkätundersökning som SKB vartannat år genomför ute i kvarteren visar också på ett högt förtroende för kvartersråden. SKB erbjuder punktinsatser och vägledning om ett sådant behov skulle finnas. Utöver detta sker löpande kontakt mellan kvartersråden och SKB. Förvaltare och fastighetskötare deltar vid kvartersrådets möten och SKB erbjuder varje år utbildning för nya representanter i kvartersrådet samt en årlig kvartersrådsträff. Därutöver finns information på SKBs hemsida samt i kvartersrådspärmen som är under uppdatering. Kvarteren får även stöd i att skapa sina egna kvartershemsidor.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

4. Trähus framtidens klimatsmarta bygge

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

Att bygga flerfamiljshus i trä torde definitivt vara framtidens melodi i vårt skogrika land. Till skillnad mot forna brandfarliga trähus så byggs de nya husen med kompakta träblock som står emot brand bättre än andra husbyggen. Ur klimatsynpunkt slår de det mesta.

Ett nybildat företag är ETC Bygg som redan erhållit markanvisning i Västerås. Det unika med ETC Bygg är att det är ett projekt som startats med syfte att bygga hyreshus utan vinstjakt, utan miljöförstöring och med lägre hyror. Gå in på www.etc.se/etc-bygg så får ni all information om hur det är tänkt och vad som händer i nuläget.

Jag anser att ETC Bygg ligger helt i linje med SKBs ideologi. SKBs styrelse bör absolut ta kontakt med ETC Bygg för att utröna eventuellt framtida samarbete.

Jag föreslår stämman besluta

att styrelsen tar kontakt med ETC Bygg för eventuellt samarbete.

Styrelsens svar på fråga 4

Vid varje tillfälle som projektering av ett nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt startar gör SKB en analys om vad som är lämpligt och hur projektet ska genomföras. Analysen baseras på SKBs kvalitets- och miljöpolicy, där ett av kriterierna är att bygga klimatsmart med god kvalitet till rätt pris. Vi skapar rum för gott – och alla.

Trä som material har på senare år kommit att bli allt vanligare vid byggande av flerbostadshus, och SKB följer intresserat denna utveckling av trähusbyggande. Eftersom den moderna trähusbyggnadstekniken är relativt ny och under fortlöpande utveckling avvaktar vi en objektiv utvärdering och resultat från den byggnation som nu pågår. Som evighetsförvaltare måste vi vara säkra på att vi bygger bra hus med både god boendemiljö och långsiktigt god förvaltningsekonomi.

På dagens byggmarknad finns många professionella aktörer i olika storlekar med lång erfarenhet av bostadsproduktion. SKB har som återkommande beställare möjlighet att bjuda in och välja bland alla dessa kvalificerade företag.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

5. Uppfyll SKB-s miljöplans mål om tillgång till bilpool

av Gunilla Carlsson Kendall, hyresmedlem Kampementsbacken

SKB har i sin miljöplan för 2015-2019 skrivit in miljömål om hållbara transporter. Detta miljö-mål är en del av en hållbarhetsplan för hela verksamheten. Att tänka långsiktigt och ta gemensamt ansvar för att förbättra tillvaron är en del av den kooperativa idén, enligt hemsidan:

”För SKB handlar hållbarhet om att ta ansvar utöver vad lagen kräver. SKB har tidigare profile-rat sig inom miljö- och energiområdet och har under många år arbetat utifrån en miljöplan. SKB

har en hållbarhetsplan med mål och riktlinjer på en övergripande nivå. Den är integrerad med SKBs långsiktiga mål och strategier, eftersom hållbarhetsarbetet är en naturlig del inom hela verksamheten”

Ett av målen som satts upp är att boende ska kunna nyttja bilpool i närheten av boendet. Under hösten har undertecknad, som varit medlem i en bilpool under många år (och ännu längre i SKB), uppmuntrat SKB att hyra ut en parkeringsplats till en bilpool i närheten av det kvarter där vi har vårt boende. Förhoppningen är att uthyrning av en parkeringsplats för bilpool skulle underlätta både för de boende som redan använder sig av bilpool (såsom undertecknad) samt skapa ökat intresse bland dem ännu ej gör det. Detta vore ett konkret steg för att leva upp till föreningens hållbarhetsplan och miljömål.

Kvartersrådet har uttryckt en oro för att en bilpool skulle leda till nedskräpning på parkeringsplatsen och att parkeringsplatserna inte skulle vara av rätt storlek. Från förvaltningens sida har man framfört att ett problem är att bilpoolen kräver ett individuellt medlemskap och ett annat att företaget ifråga är kommersiellt och inte ger en speciell rabatt till föreningens medlemmar. Detta har, enligt kommunikation med Claes Göthman på Förvaltningsavdelningen omöjliggjort ett samarbete med aktören vi diskuterat, som är den största i Sverige.

I samband med denna diskussion gjordes dock en snabb enkät i husen som angav att åtminstone två familjer redan var medlemmar i samma bilpool och skulle vara intresserade av denna möjlighet. Förvaltningen har, som svar till enkäten, angett att två familjer inte var tillräckligt stort intresse men har inte kunnat ge besked om vad som vore ett tillräckligt antal.

Dessa argument är svåra att förstå om de jämförs med alternativet. Att äga en egen bil, med en egen parkeringsplats, är också ett individuellt ägande utan speciella rabatter. Likaså gagnar en privat parkeringsplats endast en medlem, medan bilpoolsplats i detta fall redan från start skulle vara till nytta för två familjer – och på sikt kan bli det för många fler. Det verkar därför underligt att antalet familjer, eller det individuella medlemskapet i bilpoolen i sig, skulle vara ett argument mot att hyra ut en parkeringsplats till en bilpool.

Brist på parkeringsplatser har inte anförts som ett problem, då det brukar finnas lediga platser. Det fanns under hösten flera lediga parkeringsplatser i området och en möjlighet att nyttja en av SKB-s serviceplatser, som sällan används, diskuterades. Avgiften för utomhusparkering är antagligen en av de lägsta i stadsdelen (Östermalm) och flera bilägare har enligt uppgift från förvaltningen flera platser. Det verkar därför rimligt att upplåta en plats för ett ändamål som både är en av prioriteringarna i miljöplanen samt direkt skulle gagna flera boende i området. Man kan tänka sig att ytterligare medlemmar på sikt skulle dra nytta av bilpoolen, om den fanns lätt tillgänglig. Intresse för bilpool kan byggas både genom dess närvaro på parkeringen, samt genom information till de boende. Genom att agera proaktivt och introducera bilpoolsplatser kan föreningen bidra till etablering och tillväxt av hållbara transportsätt.

Utblick/Bakgrund

I en avhandling från Lunds Tekniska Högskola: Michael Johansson: ”Hållbar mobilitet – Miljöstrategiska effekter på grönytor och ekosystemtjänster i samband med urbana förtätningsprocesser” skriver författaren:

”För att en bilpool överhuvudtaget ska vara ett alternativ för resenären bör det finnas bilar tillgängliga i närheten. Bilpoolsföretagens utbud och arrangemang varierar beroende på affärsmodell och specifik tjänst som erbjuds, men normalt erbjuds ofta en ny miljöbils-flotta. Oavsett bildelningssystem är proceduren mer eller mindre densamma för användande av tjänsten.

Bilarna bokas innan användning, och medlemmarna hämtar och lämnar därefter bilarna själva. Varje individuell användning faktureras till en månadsräkning, baserad på hur många timmar bilen använts, och hur många kilometer som körts. Kostnaden varierar också med typ av bil och vilken tidpunkt den använts (Falke & Troedsson, 2008).

Det har visat sig att personer som går från att äga en egen bil till att delta i en bilpool oftast sparar mycket pengar (Gröna bilister, 2016). Förutom den ekonomiska aspekten är syftet med bilpool även att minska antalet bilar på vägarna (Calvo et al, 2004). Enligt en studie som omfattande sex europeiska och tre amerikanska städer ersätter till exempel en bilpoolsbil cirka 7 bilar (IEA, 2009). Erfarenheter från Europa visar att upp mot 50 % av de boende har anslutit sig till bilpools i nya stadsdelar som har planerats för att göra bilpools attraktiva (Berg, 2011).” s.72.

”Genom att prioritera god tillgänglighet för hållbara trafikslag, och att ge dessa god framkomlighet ökar tillgängligheten samt leder till att fler väljer att gå, cykla, åka kollektivtrafik och taxi samt nyttja bilpools. Parkering kan således stödja hållbar samhällsplanering med fokus på transporter.” under Slutsatser s 232.

Vägverket skriver i sin broschyr om ”hållbara råd för bilpools ” bland annat:

”Bilpool är en egen nisch – hyrbil till självbetjäning – och ligger på många sätt i gränslandet mellan hyrbil, egen bil och lånad bil. Bilpool är ett komplement till övriga färdmedel och fungerar när man klarar sina dagliga resor med annat än bil. För privatpersoner handlar det om att kunna ta sig till arbete eller skola med kollektivtrafik, på cykel eller till fots. Normalt brukar hushåll som kör mindre än 1100 mil per år vinna ekonomiskt på att gå med i bilpool. Då bokning och prissättning sätter en prislapp på varje resa nyttjas bilen då den är som bäst. Följden blir ett mer effektivt resande. Den som går med i bilpool minskar sin bilkörning och i stället ökar resandet med cykel, taxi och kollektivtrafik.”

”Man kan arbeta med bilpools på flera sätt men med samma mål. Bilpools behöver etableras på varje (återstående) större ort, men behöver framför allt växa till stabila och professionella verksamheter. De föreningsdrivna, kooperativa poolerna tillhandahåller bilar till en lägre kostnad och fyller en bra funktion, men har troligen inte möjligheter att bli stora aktörer i sammanhanget. Den stora delen av landets potentiella kunder vill sannolikt ha en komplett tjänst från en kommersiell leverantör”

Det finns stora fördelar både på ett samhällsplan och på ett individuellt plan att tillgängligheten till bilpool ökar. Vägverket pekar på fördelarna med en stor kommersiell aktör för brukarna när det gäller arbetsinsats. I en stor bilpool har man dessutom tillgång till bilpoolsbilar på många håll i landet, som lätt kan kombineras med en tågresa exempelvis.

Sammanfattningsvis:

- För att en bilpool överhuvudtaget ska vara ett alternativ för resenären bör det finnas bilar tillgängliga i närheten.
- Genom att prioritera god tillgänglighet leder detta till att fler väljer miljömässigt hållbara lösningar som till exempel att nyttja bilpools.
- En bilpools-plats ersätter 7 bilar och uppemot 50 % av boende i områden som planeras för att göra bilpools attraktiva ansluter sig till den.
- Då användandet av bilar i en bilpool kommer med en tydlig prislapp nyttjas den när den fungerar som bäst, och inte i transporter som lätt kan göras med kollektivtrafik.
- En bilist som kör mindre än 1100 mil om året vinner ekonomiskt på att vara medlem i en bilpool.
- En komplett tjänst från en stor kommersiell aktör föredras troligtvis av många potentiella kunder då det ökar tillgänglighet och flexibilitet.

- Bilpoolsbilar hos en stor kommersiell aktör är nya bilar utrustade med den modernaste tekniken.
- Det är ofta genom det goda exemplet som hållbar utveckling uppnås.

Jag yrkar

att föreningens styrelse beslutar att

1. Att miljömålet avseende tillgänglighet till plats för bilpool i närheten ska genomföras under den period SKB-s miljöplan gäller.
2. Att bilpoolsplatser inrättas på föreningens parkeringsplatser för att uppnå föreningens ambitioner om att ligga i framkant av utvecklingen. Ett förslag är att starta med att inrätta dem där medlemmar uttrycker önskemål om det, med en långsiktig ambition att öka bilpoolsanvändet i föreningen till förmån för de miljövinster detta innebär.
3. Att föreningens medlemmar som inte är bilägare också anses att rätt att ha tillgång till den yta som upptas av bilparkering i anslutning till fastigheten på samma villkor som bilägare. Om detta innebär önskemål om att det finns utrymme för bilpool ska den önskan behandlas likställt med bilägares önskemål om utrymme för sin privata bil. Ett konkret förslag är att boende som önskar tillgång till bilpoolsplats också kan ställa sig i parkeringskö och att det önskemålet tillgodoses när den köande medlemmen kommer fram i kön. Detta för att successivt skapa förutsättningar för en mer hållbar mobilitet, både i linje med föreningens ambitioner likväl som de långsiktiga miljömål som samhället har att ställa om till.
4. Att föreningen kan inrätta platser på försök om motståndet är starkt från bilägarna. Som framgår av ovanstående forskningsrapporter ökar användningen av bilpool om planeringen gynnar tillgången.

Styrelsens svar på fråga 5

Styrelsen ser positivt till den delningsekonomi som nu blir allt vanligare. Att öka nyttjandegraden på exempelvis bilar är något som ligger i tiden, och styrelsen ställer sig positiv till att undersöka möjligheterna att underlätta för att SKBs medlemmar i större utsträckning ansluter sig till bilpooler genom att göra en undersökning av vilka samverkansmöjligheter som kan finnas.

De parkeringsplatser som SKB har är till för de boende i kvarteret. Finns det outhyrda p-platser och ingen kö så kan dessa platser hyras ut till andra medlemmar i föreningen och efter det även till personer som inte är medlemmar. Genom att samverka med en eller fler bilpooler kan SKB bidra till att fler av föreningens medlemmar, både boende och köande kan leva mer resurseffektivt.

Styrelsen föreslår därför att SKB genomför en marknadskartläggning för att se om någon eller några bilpoolsföretag kan erbjuda föreningens medlemmar bilpool utan att det blir belastande för föreningens administration eller ekonomi.

Styrelsen föreslår att kvartersråd i kvarter med många boende som är intresserade av bilpool tar en direktkontakt med SKB och tillsammans tittar på hur en parkeringslösning kan se ut

för en bilpool. Styrelsen ställer sig mycket positiv till att skapa möjligheter för fler bilpooler och en alltmer växande delningsekonomi också för att det gynnar både boende och köande medlemmar.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

6. Insamling av matavfall

av Bertil Nyman, fullmäktig köande

Under de senaste 10 åren har SKB satsat på att göra våra hus mer och mer energisnåla. Numera har energifrågorna accentuerats ytterligare. Ett exempel är insamling av matavfall.

Närmare 40 % av det som hamnar i soppåsarna är matavfall enligt Stockholm Vatten och Avfall. Om matrester och potatisskal mm istället sorteras ut kan de behandlas biologiskt och omvandlas till biogas och biogödsel.

Det kan nämnas att ett ton rötat matavfall kan driva en biogasbil 125 mil

Ett exempel på hur insamlingen kan ske finns hos Stockholmshems flerbostadshus vid Bällstavägen i Beckomberga. Där samlas matavfall i en behållare och övrigt avfall i en annan behållare. Stockholm Vatten och Avfall stödjer insamlingen av matavfall och hämtar detta gratis.

Ett annat sätt är att sortera matavfall i en färgad påse och övrigt avfall i en påse med annan färg, varefter dessa sorteras på avfallsanläggningen

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan om ”Insamling av matavfall”

Styrelsens svar på fråga 6

Styrelsen uppskattar och delar frågeställarens engagemang i miljöfrågor och insamling av matavfall sker redan på flera håll i SKBs kvarter. Insamlingen sker genom något av följande system:

- Avfallskvarn (sker i ett trapphus i Bredäng samt i hela kvarteret Muddus).
- Sopsug, med särskilda matavfallsinkast (kvarteren Tant Gredelin, Tant Brun och Kronogården på Norr och kvarteren Maltet och Kappseglingen på Söder).
- Bruna kärl; speciella kärl enbart avsedda för utsorterat matavfall förpackat i särskilda bruna papperspåsar (detta sker i ett 15-tal fastigheter, både på Norr och Söder).
- I separat nedsänkt djupbehållare, särskilt avsedd för matavfall (kommer att placeras i kvarteret Lillsjönäs i samband med nyproduktionen där).

SKB strävar efter att införa matavfallsinsamling i så många kvarter som möjligt, där det inte redan sker, främst genom utplacering av ”bruna kärl”. Vid förändring av avfallshanteringen till nedsänkta djupbehållare eftersträvas alltid att även ha med en mindre behållare för matavfall, där så är tekniskt möjligt. Båda dessa förändringar initieras antingen från de boende eller från den lokala förvaltningsorganisationen.

Därutöver har Stockholms stad aviserat att matavfall kommer att kunna samlas i särskilda

gröna påsar och hämtas med det vanliga hushållsavfallet. Den gröna påsen kommer sedan att sorteras ut i en särskild sorteringsanläggning som håller på att produceras vid Fortums anläggning Högdalenverket, där hushållsavfall förbränns. Systemet är inte i drift ännu.

Styrelsen anser att frågan redan är väl omhändertagen av föreningen.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

7. Höjning av verksamhetsbidraget till Kvartersföreningarna

av Eva Gelander, fullmäktig, Sinikka Gedda, fullmäktigesuppleant, och Cajsa Smith, hyresmedlem Ryssjan

I flera år har verksamhetsbidraget till kvarteren legat på samma nivå. Pengarna används till att ordna aktiviteter och träffar för kvarterets boende. Dessa stärker gemenskap, trivsel och grannkontakter.

Därför yrkar vi

att summan per lägenhet ökas med 10%.

Styrelsens svar på fråga 7

Verksamhetsbidraget uppgår idag till följande (per år):

- 20 kr per lägenhet
- 1 000 kr – grundbelopp per kvartersförening

Den totala kostnaden för verksamhetsbidraget har de senaste fem åren – i genomsnitt – varit knappt 200 000 kr per år. Den senaste justeringen gjordes 2009 då bidraget per lägenhet höjdes från 18 kr till 20 kr.

Styrelsen finner det rimligt att en justering av bidraget görs. Detta enligt ovanstående yrkande och till följande belopp:

- 22 kr per lägenhet
- 1 100 kr – grundbelopp per kvartersförening

Den nya nivån på verksamhetsbidraget börjar gälla fr o m 2019-01-01.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

8. Solpanel på befintliga hus

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Solpaneler är en fråga för nya hus. Men redan byggda hus finns att uppdatera där solpaneler kan appliceras. Detta så att hus som redan finns i SKB s bestånd får möjlighet att bli mer energispa-

rande för föreningen. Det är av betydelse att även boende i befintliga hus kan se och känna att de är med och förbättrar i SKB. Och kan få se att deras boende hänger med i energimedvetenhet och miljö.

En besparing för SKB i stort och litet, som kan samla yngre och äldre medlemmar, köande som boende.

Yrkar på

- att SKB gör en översyn på samtliga äldre hus som inte har solpaneler och ser var och på vilka hus detta kan sättas mot solsidor utan att hus/kvartersbilder störs (färg, form o storlek) och andra krav som kan finnas möts. Ex vis kan kvarteret Rågen-Axet, där gårdssidan ligger i solläge, kanske vara ett objekt m fl.
- att efter översyn redovisa för medlemmar var solpaneler kan sättas upp.
- att det listas hur mycket energisparandet det kan ge om det blir verklighet. Gärna då också vad investering ger mot kostnad.

Styrelsens svar på fråga 8

Styrelsen ser positivt på att medlemmarna engagerar sig i miljöåtgärder som denna. Redan 2015 installerade SKB solceller på två fastigheter med hög användning av el. Huvudkontoret i Lillsjönäs, Abrahamsberg och kvarteret Kappseglingen i Hammarby sjöstad. Dessa anläggningar fungerar bra och SKB ska nu ta nästa steg. Under 2018 kommer SKB att påbörja utreda möjlighet till installation av solceller på befintliga fastigheter. I en sådan utredning tas bland annat hänsyn till energipriser, investeringskostnad, verkningsgrad, gestaltning och avskrivningstider.

Utifrån utredningens slutsatser kommer sedan SKBs styrelse att ta beslut om investeringar ska genomföras.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

9. Bredbandstillägget till hyran

av Lars Lingvall, fullmäktig, Kenneth Möller, fullmäktigesuppleant, samt Anders Wirdfors, Göran Persson, Åsa Snöljung och Ulf Tapper, hyresmedlemmar Segelbåten

Det här är tredje försöket att få uppgift om när bredbandstillägget till hyran kommer att upphöra. I vår motion år 2016 kunde yrkandet missförstås, men även yrkandet förra året missförstods. Frågan är: När kommer bredbandstillägget att upphöra i respektive fastighet?

Styrelsen beslutade år 2009 om utbyggnad av bredband via fiberkabel utan att ha tillfrågat stämman före. Det föranledde tio motioner om bredband till stämman 2010. Vid behandlingen av dem bifölls följande tilläggsyrkande från kvarteret Segelbåten (se sidan 20 i protokollet):

”att hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallation ska upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald”.

Eftersom det praktiska arbetet med bredbandsinstallationen i aktuella fastigheter är avslutat sedan länge måste styrelsen kunna redovisa hur mycket installationen i respektive fastighet har kostat och därmed också kunna ange när bredbandstillägget ska upphöra. Vi efterlyser de uppgifterna – vi kräver inte att tillägget ska upphöra omedelbart eller om något år.

Något som eventuellt kan komplicera frågan är om det beräknas hyreshöjning även på bredbandstillägget på 75 respektive 85 kronor per månad. Det borde inte vara så. Men även om det är så borde det vara möjligt att göra en tillräckligt noggrann prognos för när tillägget ska upphöra i respektive fastighet.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att redovisa kostnaderna för bredbandsinstallation i respektive fastigheter med uppgift om åtminstone ungefärlig tidpunkt då hyreshöjningen på grund av bredband upphör.

Styrelsens svar på fråga 9

Den ursprungliga kalkylen, som låg till grund för beslut om att installera bredband och hemmanät i alla SKBs äldre lägenheter, baserades på en 30-årig period. Kalkylen omfattar både en investeringskostnad, men även löpande kostnader. Som styrelsen redogjort för tidigare – då den kvarstående kalkylperioden är drygt 20 år – anser styrelsen att frågan är för tidigt väckt.

Beslutet på stämman om att hyreshöjningen skulle upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald, som togs våren 2010 är dessutom olyckligt – av flera skäl.

För det första var förslaget, ett tilläggsyrkande från kvarteret Segelbåten, inte berett i vederbörlig ordning. Stämmans fullmäktigeledamöter hade inga möjligheter att vid pågående möte bedöma konsekvenserna av förslaget. Rimligen borde tilläggsyrkandet ha beretts och konsekvenserna av förslaget noggrannare redovisats för stämman innan man tog ett så långtgående beslut.

För det andra så är frågan om hyror, enligt föreningens stadgar (§ 29) styrelsens ansvarsområde. Styrelsen hade redan innan stämman, hösten 2009, samrått och kommit överens med SKBs hyresutskott om hur installationen skulle finansieras, bland annat genom en permanent hyreshöjning.

Till sist är beslutet också olyckligt på så sätt att en sänkning av hyrorna på grund av det beslut stämman tog 2010 behöver mötas av andra intäkter, om inte SKBs totala resultat ska minska med motsvarande belopp. De enda intäkter föreningen har är hyrorna. Det innebär att styrelsen behöver höja hyrorna, utöver ordinarie hyreshöjning, med cirka 1-1,5 % om inte föreningens resultat ska försämrats.

Observera vidare att det i samtliga kvarter byggda efter 2004 ingår samma typ av bredbandsinstallation som i det äldre beståndet. Någon hyresförändring (det vill säga sänkning av hyran då investeringskostnaden för just bredbandsinstallationen i dessa fastigheter är betald) finns det inget motsvarande beslut om. Om beslutet som togs 2010 av stämman skulle genomföras, innebär det att dessa kvarter också kommer att få bära den generella hyreshöjningen, utan att få motsvarande hyressänkning.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

10. Transparens och demokratisk tillgång till handlingar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Det tillhör demokratin att möten ska **protokollföras** ordentligt. Man ska efteråt kunna se vilka förslag som har behandlats, vilka yrkanden som har framförts och vad som har beslutats.

I SKB finns motioner och styrelseförslag tillgängliga i häftet med motioner, men **övriga förslag tas bort** på hemsidan efter stämman, och i protokollet finns bara sakförslagen om arvoden och personförslagen, utan motiveringar. Det är inte acceptabelt.

I en motion till stämman 2015 föreslog jag därför att stämman skulle *”ge styrelsen i uppdrag att se till att samtliga förslag som behandlas på föreningsstämman publiceras på hemsidan”*. Styrelsen tillstyrkte, och **förslaget bifölls** av stämman.

Trots det har styrelsen fortsatt att ta bort förslagen efter stämman, så att det efteråt inte går att ta del av alla förslag som behandlades vid stämman.

Exempelvis saknas förslaget till *arbetsordning*. Därmed vet man efteråt inte vilken arbetsordning som stämman godkände och arbetade efter. Vid senaste stämman hade det speciella nackdelar. Då föreslogs en ändring av *”sjätte stycket”*, som det står i protokollet. Men eftersom förslaget inte finns på hemsidan och inte återges i protokollet kan man inte se vad ändringen innebär.

Under en särskild punkt på 2017 års stämma behandlades också de motioner som styrelsen kallade *”förvaltningsfrågor”*. Styrelsens förslag under denna punkt har tagits bort från hemsidan och återges inte heller i protokollet – trots förslagets dignitet. Här återges det:

Styrelsen föreslår SKBs ordinarie föreningsstämma 2017-06-01 att under punkt 26 på dagordningen besluta:

att ärendena 1 – 13 i häftet *”Frågor om styrelsens förvaltning av SKB”* är förvaltningsfrågor och överlämna dessa till SKBs styrelse och VD för handläggning enligt styrelsens redovisade svar på respektive ärende.

Första delen av detta förslag återges felaktigt i beslutet, vilket man alltså inte kan se nu. Två ord som ändrar betydelsen av beslutet har lagts till: *”att anse”*. Tillägget drar undan grunden för det avslagsyrkande som framfördes och gör att det framstår som obefogat. Felet blir därmed extra klandervärt. Ingen av de tre som utöver sekreteraren justerade protokollet, inklusive mötesordföranden, har tydligen uppmärksammat detta. Men är protokollet justerat så gäller det. Här återges protokollet:

Styrelsens förslag ställdes mot Lars Lingvalls förslag. Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag

att anse att ärendena 1-13 i häftet *”Frågor om styrelsens förvaltning”* är förvaltningsfrågor.

Andra delen av förslaget – att överlämna det styrelsen kallade förvaltningsfrågor till styrelse och VD – missade mötesordföranden att ta upp till beslut. Men att beslut om detta saknas kan man inte se i protokollet, eftersom förslaget inte återges där och inte heller finns på hemsidan. Trots detta sägs dock på hemsidan och i Vi i SKB att stämman beslutade att överlämna ärendena till styrelse och VD.

(Den som vill ta del av ytterligare anmärkningar mot protokollet kan gå till en redogörelse för stämman 2017 på SKB Segelbåtens hemsida: www.skbsegelbaten.se/skb/st17.htm.)

Eftersom styrelsen trots tidigare beslut inte följer vad som är **demokratiskt självklart** – att förslag som behandlas vid en föreningsstämma ska vara tillgängliga även efter stämman – krävs ett tydligt uppdrag till styrelsen.

Mot denna bakgrund yrkar jag att föreningsstämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att tillse att samtliga förslag som läggs fram för behandling vid ordinarie eller extra föreningsstämma publiceras på hemsidan utan bortgallring efter viss tid samt

att uppdra åt styrelsen att komplettera hemsidan med sådant material från och med 2010 års ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens svar på fråga 10

Liknande fråga ställdes och besvarades i häftet om ”Frågor om styrelsens förvaltning av SKB 2016” och styrelsens uppfattning har inte förändrats sedan dess.

”Inför SKBs föreningsstämmor publiceras alla arbetsdokument och handlingar på hemsidan skb.org. Utöver denna publicering får fullmäktigeledamöter och suppleanter dem hemskickade via post, så även styrelse, hyresutskott, valberedning och revisorer. Motionshäften och årsredovisningar finns även tillgängliga på ordinarie medlemsmöten för boende och köande samt motionsmöte och föreningsstämma. I år kommer också häftet ”Frågor om styrelsens förvaltning av SKB” att finnas. Efter stämman tas de publicerade arbetsdokumenten bort från hemsidan skb.org. Kvar finns protokoll, motionshäften och årsredovisningar tillgängliga i PDF-format. Denna sammanfattning av föreningsstämmans arbete anser vi vara relevant och tillräcklig att ha kvar över tid.”

Styrelsen och förvaltningen strävar efter att SKBs hemsida ska vara så aktuell som möjlig och inte fungera som ett arkiv för äldre underlag. Fullmäktig eller annan medlem som önskar tillgång till underlag som tagits bort från hemsidan är välkommen att kontakta SKB för att få dokumentet skickat till sig.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

11. Inriktning för SKB:s byggande

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

När SKB startade för hundra år sedan var ambitionen att bygga **sunda och billiga bostäder** för vanligt folk, enligt den kulturskylt som Samfundet S:t Erik har satt upp i SKB:s första kvarter. Men vilken inriktning gäller för SKB:s byggande i dag? Är den vad SKB:s medlemmar önskar?

På möten inom SKB hör man ibland kritik mot att SKB bygger ”för tjusigt” och anlitar dyra arkitekter. Det har förstås varit olika för olika fastigheter. Men för två fastigheter nyligen – Muddus och Basaren – har SKB anlitat stjärnarkitekten Gert Wingårdh. Muddus har SKB själv beskrivit som ”spektakulärt” och ”uppkäftigt”, och visst är byggnaden spektakulär med sin glänsande, starkt röda tegelfasad och oregelbundet placerade balkonger. För Basaren krävdes det två omarbetningar av planerna innan de blev godkända. I vilken utsträckning berodde det på att arkitekturen var alltför spektakulär och avvikande från omgivande hus? Jag vet inte, men omarbetningarna har kostat, och SKB har tvingats göra avskrivningar för miljoner.

I olika platsannonser om projektledare har SKB upprepat formuleringar om att projektledaren ska arbeta i enlighet med SKB:s motto *Praktiskt och vackert*, som sägs lägga ”stor vikt vid ... spännande arkitektur”. Men i broschyren *Praktiskt och vackert* hittar jag inga sådana formuleringar utan till exempel formuleringar om ”god arkitektur i samklang med omgivande miljöer och tidens ideal” och ”vackra och ändamålsenligt utformade detaljer”.

Ska alltså SKB bygga **spännande** och spektakulärt? Är det vad SKB:s medlemmar vill?

Och **hur dyr** får nyproduktionen bli? I Basaren är insatsen ca 600 000 kronor och hyran i genomsnitt 20 667 kronor per månad för en fyra, som är den vanligaste lägenhetsstorleken. När insatser och hyror når upp till de nivåerna är det inte främst turordningen utan plånboken som avgör vem som hyr.

I *Praktiskt och vackert* står det också om olika typer av rum. Om **köket** står det: ”gärna öppet samband med vardagsrum”. Jaså? Vill SKB:s medlemmar ha öppna kök?

Hur lägenhetsytan **disponeras** är också viktigt. I femmorna i Basaren är två av sovrummen mindre än badrummet och det tredje ungefär lika stort. Och hur praktiskt kommer det att vara att möblera de rum i Basaren som har svängda väggar och stora fönster?

Det finns många goda, praktiskt inriktade formuleringar i *Praktiskt och vackert*. Men det finns också formuleringar som man undrar över, som ”att med hjälp av axialitet betona och framhäva rumssamband, rörelse och ljus.” Det låter kanske vackert, men vad betyder det egentligen?

Jag undrar också i vilken mån *Praktiskt och vackert* faktiskt tillämpas inom SKB:s byggverksamhet och är en måttstock när SKB övertar fastighetsprojekt från andra.

Det finns många aspekter att diskutera i fråga om inriktningen av SKB:s byggande. Jag har bara tagit upp några och har mest velat ställa frågor. Eftersom byggandet är en viktig del av SKB:s verksamhet finns det anledning att ordentligt diskutera och se över vilken inriktning det bör vara på SKB:s byggande. Och det bör styrelsen göra i samråd med SKB:s medlemmar.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att i så brett samråd som möjligt med SKB:s medlemmar utarbeta ett förslag till praktiskt utformad inriktning för SKB:s byggande för diskussion och fastställande av fullmäktige.

Styrelsens svar på fråga 11

SKB bygger för alla sina medlemmar, idag är över 89 000 stycken. Därför ser SKBs fastigheter och lägenheter olika ut vad gäller utformning och planlösning. Vad som gillas av någon kan förkastas av någon annan. SKB använder sig av olika arkitektfirmor för att på detta sätt skapa gott boende för alla sina medlemmar.

”Praktiskt och Vackert” ger en ansats om vad som ska åstadkommas. Bland annat står att ”Husen ska utstråla god arkitektur i samklang med omgivande miljöer och tidens ideal.” Detta dokument tillsammans med SKBs projekteringsanvisningar används som projekteringsunderlag vid utformningen av alla nybyggda fastigheter. Något som SKB aldrig gör avkall på är husens kvalité med bra och lättskötta materialval vilket tydligt beskrivs i SKBs projekteringsanvisningar.

Lägsta produktionskostnad gynnar sällan låga förvaltningskostnader, medlemmarnas valmöjligheter, kommunernas uppskattning av SKB som en bra samarbetspartner i stadsbyggandet och fastigheternas värde som del i SKBs fastighetsbestånd. SKBs nyproduktion har därför varierat innehåll, belägna centralt eller i förort, från enklare till mer avancerad utformning, med lägre eller högre kostnader. Tyvärr är all nyproduktion kostsam oavsett utformning, det viktiga är att de uppskattas av SKBs medlemmar och bidrar positivt till sin omgivning.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

12. Bättre information om kök

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Visningen på den nya hemsidan av information om lediga lägenheter har på flera sätt blivit bättre jämfört med den gamla. Men på en punkt har den blivit sämre: Det görs inte längre skillnad mellan ett rum och **kök** och ett rum och **kokvrå**, utan det senare redovisas som ett rum och kök. Det är inte tillfredsställande.

Dessutom anser många att det är stor skillnad mellan en lägenhet där köket är ett **separat** rum med dörr som går att stänga (eventuellt skjutdörr) och en lägenhet med **öppen planlösning**. Information om hur köket är utformat i en viss lägenhet borde finnas bland uppgifterna om lägenheten, så att man inte behöver gå vidare och titta på ritningen.

Beskrivningen av olika kvarter under *Våra bostäder* på hemsidan borde också förbättras på dessa punkter, speciellt i fråga om förekomsten av öppen planlösning för kök.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att informationen om kök under *Lediga lägenheter* samt under *Våra bostäder* på SKB:s hemsida förbättras i enlighet med vad som anförts i motionen.

Styrelsens svar på fråga 12

Vid filtrering i *Sök ledigt* och i bilden där prenumeration på lediga lägenheter beställs görs urval baserat på antal rum. För många filtreringsmöjligheter i dessa sammanhang leder ofta till att användaren missar lägenheter till följd av alltför begränsat urval.

Däremot redovisas lägenhetstyp vid presentation av lägenheter även på den nya hemsidan. Det innebär att det i lägenhetsbeskrivningen framgår om lägenheten har kök eller kokvrå. Informationen grundar sig på hur lägenheten är kategoriserad i fastghetssystemet. Detta gäller såväl *Sök ledigt* som i presentation av *Våra bostäder* och *Köhistorik*.

Vissa lägenheter skulle enkelt kunna kategoriseras mellan öppen och sluten planlösning vad gäller kök. Dock finns kökslösningar som ligger mellan dessa definitioner. Den ritning som finns tillgänglig på webbplatsen ger bättre information än en kortfattad beskrivning, varför den sökande hänvisas till att granska ritningen för den aktuella lägenheten för undvikande av missvisande information.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, [www\(skb.org](http://www(skb.org)