



# Motioner 2017



## Innehållsförteckning:

1. Särskild granskning av styrelsens hantering av motioner.....	2
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
2. SKBs motionshantering och föreningsstämmans längd.....	15
<i>av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren</i>	
3. Bättre föreningsstämmor .....	16
<i>av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren</i>	
4. Angående uppdelning av vissa ärenden i motioner respektive förvaltningsfrågor.....	17
<i>av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande</i>	
5. Om motioner som vill ändra SKB:s ändamålsparagraf.....	18
<i>av Göran Lindh, fullmäktigesuppleant Maltet</i>	
6. Arbetsordning för beredning inför val av köandes fullmäktigerepresentanter .....	19
<i>av Åsa Janlöv, fullmäktig köande</i>	
7. Angående arbetsordning för val av köandes fullmäktigerepresentanter.....	20
<i>av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande, och Bertil Nyman, fullmäktig köande</i>	
8. Tekniska begränsningar av motionsrätten.....	21
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
9. Översyn och vissa förändringar av turordningssystemet.....	22
<i>av Gerhard Gammer, kömedlem</i>	
10. Översyn av kösystemet .....	23
<i>av Camila Ahlquist, kömedlem</i>	
11. Möjlighet att överklaga uteslutning .....	24
<i>av Kvartersrådet Segelbåten genom Lars Lingvall, fullmäktig, och Kenneth Möller, fullmäktigesuppleant</i>	
12. Särskild granskning av modellen för fördelning av hyreshöjningar.....	26
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
13. Samma upplåtelseinsatser för nybyggda lägenheter som för äldre.....	31
<i>av Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe</i>	

# Motion 1

## Särskild granskning av styrelsens hantering av motioner

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Genom att skriva ett förslag i form av en **motion** kan varje medlem i SKB engagera sig och påverka. Motionerna bereds av styrelsen, som skriver utlåtanden över dem med förslag till beslut. Vid föreningsstämman behandlas motionerna genom diskussion och beslut.

Så har det varit i alla år. Men förra året **avvisade** styrelsen plötsligt två tredjedelar av alla motioner (37 av 57) och tog inte upp dem på stämman. De redovisades i ett särskilt häfte, *Frågor om styrelsens förvaltning av SKB*.

Styrelsen påstod, kort uttryckt, att stämman inte har rätt att fatta beslut i **så kallade förvaltningsfrågor**. Och man påstod att den nya hanteringen var ”juridiskt korrekt”. Det innebär att SKB under ett antal decennier skulle ha agerat juridiskt felaktigt. Det är ett häpnadsväckande påstående. Varför har då ingen revisor eller annan reagerat tidigare?

### Vad menar styrelsen att en motion får ta upp?

På ett antal möten för förtroendevalda och medlemmar<sup>1</sup> har styrelsen låtit en advokat prata om **ansvar och uppgifter** för föreningsstämman, styrelsen och VD och med det som underlag sagt att en motion inte får handla om vad som kallas **förvaltningsfrågor**, frågor som är **styrelsens ansvar**.

Det man enligt styrelsen **får** motionera om är ”frågor som föreningsstämman är satt att besluta om”. På en [informationssida](#) på SKB:s hemsida finns följande exempel: ”Ändring av SKBs stadgar, Organisationsform, SKBs ändamål, Insatssystem, Turordningssystem, Kategoribostäder”. Advokaten har också nämnt likvidation och fusion. Det innebär en stark begränsning jämfört med vad som länge tillämpats inom SKB.

Begränsningen framgår ännu tydligare när man läser exemplen på vad en motion **inte får ta upp**: ”Frågor som berör ett enskilt kvarter, Frågor som berör ditt boende tex golvmaterial, balkonger, vitvaror, tvättstugor, sophantering, stambyte, lägenhetstemperatur, parkering, trädgård, etc, Hyressättning, uthyrningsfrågor, SKBs webbplats, medlemstidning samt övriga kommunikationskanaler.”

### Direktiv i förvaltningsfrågor – motioner i förvaltningsfrågor

Visst finns det, som styrelsen säger, en ansvarsfördelning mellan stämman och styrelsen. Men den **innebär inte** att stämman får besluta *bara* om det som *endast stämman* kan besluta om, det som är stämmans *exklusiva kompetens* – vilket exemplifieringarna anger. Stämman är föreningens **högsta beslutande organ** och har långtgående beslutanderätt. Den skulle till exempel kunna besluta om VD:s löneförmåner<sup>2</sup>. Men det vanliga och viktiga är att stämman kan ge styrelsen direktiv, främst i just förvaltningsfrågor. Det framgår av lagkommentarerna<sup>3</sup>:

”Även i frågor som inte faller under stämmans exklusiva kompetens, främst förvaltningsfrågor, har stämman möjlighet att ge direktiv till styrelsen.”

1 Det är två möten för förtroendevalda i södra respektive norra distriktet och ett möte för köande fullmäktige i januari 2016 samt ett möte för undervisning om motioner i januari 2017.

2 Se Anders Mallmén, Lagen om ekonomiska föreningar, en kommentar, 3 uppl., avsnitt 6:6.01 och NJA 1960 s. 698.

3 Se Anders Mallmén, Sten Andersson och Bo Thorstorp, Lagen om ekonomiska föreningar, en kommentar, 4 uppl., s. 228, avsnitt 1. *Föreningsstämmans kompetensområde*, som kommentar till [7 kap. 1 §](#) lagen om ekonomiska föreningar.

Eftersom stämman får besluta om direktiv i förvaltningsfrågor får naturligtvis motioner **ta upp förvaltningsfrågor**. Däremot är det inte meningen att stämman ska fatta så många detaljbeslut i förvaltningsfrågor att ”styrelsen fräntas sin funktion som ansvarigt förvaltningsorgan”, som det står senare i lagkommentarerna. Men SKB:s stämma har aldrig varit i närheten av det.

### Krav på ärende i motion

Styrelsen har dock rätt i att det finns **krav på en motion**, på det *ärende* som tas upp i en motion. Enligt förarbetena<sup>4</sup> och lagkommentarerna<sup>5</sup> till lagen om ekonomiska föreningar måste ett ärende gälla en fråga som är **relevant** för föreningen och som stämman **kan besluta** om. En motion som saknar förslag och exempelvis bara är en begäran om att få en *upplysning* eller att göra ett *uttalande* behöver därför inte tas upp på stämman. Detsamma gäller om förslaget ligger utanför SKB:s verksamhetsområde eller är omöjligt för stämman att besluta om.

### Krav på att ärende ska tas upp och behandlas

Alla övriga ärenden genom motioner **måste tas upp på stämman** – styrelsen har inte rätt att avvisa dem. Och stämman måste behandla frågan. Det står tydligt i den utredning som föregick senaste ändring av lagen om ekonomiska föreningar<sup>6</sup>.

*”Har ett ärende anmälts i tid, är styrelsen skyldig att ta upp det på dagordningen för den kommande föreningsstämman och stämman är skyldig att ta upp ärendet till prövning.”*

I lagen om ekonomiska föreningar<sup>7</sup> står det att en medlem har **rätt att få ett ärende behandlat** vid stämman om medlemmen begär det enligt vad som står i stadgarna. Och i § 26 i SKB:s stadgar<sup>8</sup> står det hur och när medlemmen ska begära det. Där står det också:

*”Motion skall behandlas av föreningsstämman efter yttrande av styrelsen.”*

Så sent som år 2014 sade också styrelsen<sup>9</sup>:

*”Att avvisa motioner är inte möjligt. Motion skall enligt § 26 behandlas på föreningsstämma.”*

### Lagbrott och inskränkning av demokratin

Mot denna bakgrund förefaller det uppenbart att styrelsen **bryter mot lagen om ekonomiska föreningar och SKB:s stadgar** genom att avvisa motioner i så stor utsträckning som man gjorde 2016. Styrelsen hävdar dock att hanteringen av motioner är ”juridiskt korrekt”. Men trots frågor har man inte gett några specifika juridiska hänvisningar som styrker det.

4 Se [SOU 2009:37](#), s. 261: ”Med ’ärende’ avses i denna paragraf [7 kap. 14 §], liksom i [11 §](#), en för föreningen relevant fråga som kan bli föremål för beslut på stämman. Paragrafen ger alltså inte en medlem rätt att begära en allmän upplysning eller att göra ett allmänt uttalande.”

5 Se Anders Mallmén, Sten Andersson och Bo Thorstorp, Lagen om ekonomiska föreningar, en kommentar, 4 uppl., s. 248, avsnitt 1. Medlems rätt att få stämmobehandling av ett ärende, som kommentar till [7 kap. 14 §](#) lagen om ekonomiska föreningar.

6 Se [SOU 2009:37](#), s. 261.

7 Se [7 kap. 14 §](#) lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar: ”En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma ... om han eller hon begär det på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna.”

8 § 26 i SKB:s stadgar lyder i sin helhet:

*”Medlem, som önskar få ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma, har att göra framställning därom (motion) till styrelsen senast före utgången av januari månad.  
Motion skall behandlas av föreningsstämman efter yttrande av styrelsen.”*

9 Se styrelsens utlåtande över motion 30 år 2014 i [2014 års motionshäfte](#).

Styrelsens avvisning av motioner **begränsar inflytandet** för de demokratiskt valda fullmäktigeledamöter som representerar SKB:s medlemmar och minskar medlemsengagemanget. Och det sker dessutom i en tid när demokratin verkligen behöver värnas.

## De avisade motionerna 2016

Bland de 37 motioner som avisades förra året fanns tio där förslaget uttryckligen gällde ett **uppdrag till styrelsen**, och i ytterligare åtta innebar förslaget ett uppdrag till styrelsen. Genom att avvisa dem har styrelsen i praktiken sagt nej till att få dessa uppdrag. Men det är ju bara stämman som kan säga ja eller nej till ett uppdrag till styrelsen.

Samtliga motioner som gällde **hyressättningen** avisades också. Det är visserligen styrelsen som bestämmer hyrorna i SKB:s fastigheter, men det är stämman som beslutar om riktlinjer för hyressättningen, inklusive obligatorisk stadgetext om grunderna för hyresberäkning. Det angavs också i propositionen om lagen om kooperativ hyresrätt<sup>10</sup> att styrelsen ska följa de riktlinjer om hyresnivån som stämman beslutar om – och att stämman har rätt att lämna sådana riktlinjer. På vilken grund avvisar då styrelsen dessa motioner om hyressättningen?

Ytterligare exempel skulle kunna tas upp.

## Underlag för styrelsens beslut

Vilket underlag hade styrelsen för att besluta att avvisa motioner som man gjorde 2016? Var det så dåligt att man inte riktigt förstod vad man gjorde? Enligt [6 kap. 9 §](#) lagen om ekonomiska föreningar krävs ett **tillfredsställande underlag** för beslut i ett ärende. Det är så viktigt att den som har ansvar för ett bristfälligt underlag kan dömas till böter eller fängelse i högst ett år enligt [16 kap. 1 §](#) i samma lag – oavsett om det är uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt lagkommentarerna har styrelseordföranden ett särskilt ansvar för att beslutsunderlaget är tillfredsställande.

## Föreningsstämmorna 2016

Vid **ordinarie föreningsstämma** 2016 föreslogs under punkten *Fastställande av dagordning* att frågan om styrelsens hantering av motionerna skulle diskuteras under en tillagd punkt. Men det förslaget behandlades inte, utan i stället tillät mötesordföranden under denna punkt – i strid med mötespraxis – ett långt inlägg av en styrelseledamot som följdes av en delvis förvirrad diskussion.

Ett antal fullmäktige ansåg att styrelsens agerande var en oacceptabel inskränkning av medlemsdemokratin och begärde att de 37 avisade motionerna skulle behandlas vid en **extra föreningsstämma**. Vid denna stämma var dock styrelsens förslag att motionerna skulle överlämnas till styrelsen utan diskussion om de enskilda motionerna, i praktiken att de skulle avvisas igen. Förslaget bifölls, men fyra fullmäktige reserverade sig.

Beslutet gällde hanteringen av de 37 avisade motionerna – inte principfrågan om avvisning. För övrigt hade stämman knappast rätt att besluta om den första delen av förslaget<sup>11</sup>, som

---

10 Se prop. [2001/02:62](#) s. 97: ”Enligt regeringens mening är fastställandet av hyran en så viktig uppgift att den inte bör kunna överlätas på något annat, styrelsen underordnat, organ. Däremot bör styrelsen naturligtvis följa de riktlinjer om hyresnivån som det överordnade föreningsorganet, stämman, lämnar styrelsen, i den mån dessa riktlinjer inte strider mot lag eller föreningsstadgar. Att stämman har rätt att lämna sådana riktlinjer följer emellertid av allmänna associationsrättsliga principer och behöver inte komma till uttryck vare sig i lagen eller i föreningens stadgar.”

11 Styrelsens förslag var ”att ärendena 1–37 i häftet ’Frågor om styrelsens förvaltning av SKB’ är förvaltningsfrågor och överlämnas dessa till SKBs styrelse och VD för handläggning enligt styrelsens redovisade svar på respektive ärende”.

dessutom borde ha varit en självständig att-sats: ”att ärendena 1–37 i häftet ’Frågor om styrelsens förvaltning av SKB’ är förvaltningsfrågor”. Stämman kan inte besluta om tolkningar på detta sätt. Dessutom har advokaten medgett att begreppet ”förvaltningsfrågor” inte är definierat i lagen om ekonomiska föreningar.

### **Särskild granskare och uppdrag till denne**

Frågan om styrelsens hantering av motioner är synnerligen viktig ur **medlemsdemokratisk** synvinkel. Frågan om **eventuellt brott** mot lagar och stadgar är synnerligen allvarlig. Styrelsen har angett **skärpta regler** för vilka motioner som framöver kommer att tas upp på föreningsstämman. Det finns därför – tyvärr – starka skäl att låta en **oberoende, särskild granskare** utreda styrelsens hantering av motioner.

Den särskilda granskaren bör granska hur styrelsen har hanterat 2016 års motioner, inklusive agerandet vid 2016 års ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma, och bedöma i vilken mån hanteringen står i överensstämmelse med gällande lagstiftning och SKB:s stadgar.

Granskaren bör därvid granska de beslut som styrelsen har fattat om hanteringen av motioner, granska underlagen för besluten och bedöma om underlagen var tillfredsställande enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar.

Granskaren bör granska styrelsens olika texter<sup>12</sup> om motionshanteringen och ange vad som eventuellt är felaktigt eller vilseledande. Det bör särskilt bedömas i vilken mån styrelsens beskrivningar av vad som är tillåtet som motion och vad styrelsen har rätt att avvisa och inte ta upp på föreningsstämman står i överensstämmelse med lagstiftningen och SKB:s stadgar. Dessutom bör det bedömas i vilken mån olika formuleringar i texterna är ägnade att otillbörligt begränsa föreningsstämmans beslutanderätt i förhållande till stämmans kompetens enligt lagstiftning och stadgar.

Granskaren bör vidare i så konkreta ordalag som möjligt beskriva vilka typer av ärenden som en motion i en ekonomisk förening får respektive inte får ta upp.

Granskaren bör i sin granskning besvara följande specifika frågor men bör också självständigt ta upp andra frågor som bedöms vara relevanta.

Vilka motioner eller yrkanden i häftet *Frågor om styrelsens förvaltning av SKB* var det juridiskt korrekt att avvisa?

På vilka grunder har styrelsen rätt att avvisa motioner och inte ta upp dem på stämman? Har styrelsen rätt att avvisa motioner i förvaltningsfrågor, och hur definieras i så fall ”förvaltningsfrågor”?

Har styrelsen rätt att avvisa en motion därför att förslaget är en detaljfråga? Vilka exempel kan nämnas på beslutsfattande av en föreningsstämma som gått så långt att styrelsen fråntagits sin funktion som ansvarigt förvaltningsorgan?

Vilka frågor eller typer av frågor – utöver styrelsens fastställande av hyrorna – har föreningsstämman inte rätt att fatta beslut i därför att annan eller andra har exklusiv kompetens att fatta beslut?

---

12 Styrelsens motiveringar återfinns bland annat i ett kort [meddelande på hemsidan](#), ett utförligare [informationsblad \(PDF\)](#), text med [frågor och svar \(PDF\)](#) om hanteringen, brev till 2016 års motionärer, artiklar i [Vi i SKB april 2016 \(PDF\)](#) på sidorna 48 och 49, text i häftet [Frågor om styrelsens förvaltning av SKB](#), styrelsens förslag till den extra stämman 2016-06-20 (som anmärkningsvärt nog har tagits bort från SKB:s hemsida), artikel i [Vi i SKB oktober 2016 \(PDF\)](#) på sidan 39 samt [informationssida om motioner](#) på SKB:s hemsida.

## Avslutning och yrkande

Den som vill **läsa mer** kan gå till en särskild sida om avvisning av motioner på SKB Segelbåtens hemsida, [skbsegelbaten.se](http://skbsegelbaten.se). Där finns fler citat, hänvisningar och länkar till bland annat lagar, förarbeten och lagkommentarer.

Förslag om särskild granskare ska enligt [8 kap. 17 §](#) lagen om ekonomiska föreningar bifallas om minst en tiondel av samtliga röstberättigade (i SKB:s fall fullmäktigeledamöter) röstar för förslaget. Enligt lagen ska ett yttrande över granskningen avges till föreningsstämman, och styrelsen ska se till att yttrandet tillhandahålls medlemmarna.

Med hänvisning till det anförda yrkar jag att föreningsstämman i enlighet med 8 kap. 17 § lagen om ekonomiska föreningar beslutar

*att* Bolagsverket ska utse en granskare för särskild granskning av styrelsens hantering av motioner, med uppgift att i enlighet med vad som anförs i motionen *granska* hur styrelsen har hanterat 2016 års motioner, inklusive styrelsens beslutsfattande och underlagen för styrelsens beslut, *bedöma* i vilken mån detta står i överensstämmelse med gällande lagstiftning och SKB:s stadgar samt *föreslå* åtgärder som kan behöva vidtas med anledning av granskningen.

## Styrelsens utlåtande över motion 1

Motionen är omfattande och innehåller både påståenden och frågor. Därför redogör styrelsen inledningsvis för vad som gäller rent juridiskt i aktuella frågor. Denna redogörelse följs av styrelsens utlåtande, en kort sammanfattning och förslag till beslut.

Motionens centrala frågor är

- vad som avses med begreppet ”ärende” i 7 kap. 14 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (FL) och i § 26 i SKB:s stadgar samt
- om det finns skäl att tillsätta en specialutredning, i form av en granskare för särskild granskning enligt 8 kap. 17 § FL, för att undersöka styrelsens hantering av 2016 års motioner.

### Om SKB

SKB är en kooperativ hyresrättsförening för vilken lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt gäller. Andra kapitlet i denna lag handlar om föreningsrättsliga bestämmelser och tredje kapitlet om den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter. I stora delar hänvisar lagen till FL. Den som vill veta vad som föreningsrättsligt gäller för till exempel föreningens medlemmar hänvisas i 2 kap. 5 § lagen om kooperativ hyresrätt till 3 kap. FL (med få undantag som inte är relevanta för denna motion). Den som vill veta vad som föreningsrättsligt gäller för bland annat föreningsstämman i en kooperativ hyresrättsförening hänvisas i 2 kap. 17 § till 7 kap. FL. I frågor som handlar om den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter, det vill säga hyresrättsliga frågor, hänvisas i 3 kap. 1 § till bestämmelserna om hyra i jordabalken (den så kallade hyreslagen) som ska tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i lagen om kooperativ hyresrätt. Varken i lagen om kooperativ hyresrätt eller i hyreslagen finns det några bestämmelser som är relevanta för denna motion.

Rent rättsligt kan man av det sagda dra slutsatsen att varje medlem i SKB, köande och boende, har en relation till föreningen som är grundad på den föreningsrättsliga lagstiftningen. Boende medlemmar har dessutom en relation till föreningen som är grundad av den hyresrättsliga lagstiftningen. Frågor som rör föreningsstämman hör till det föreningsrättsliga området som alltså regleras i FL.



## Allmänt om ekonomiska föreningar

I förarbetena till nu gällande föreningslag sägs om associationsformen ekonomisk förening bl.a. följande. Utmärkande för en ekonomisk förening är att den genom ekonomisk verksamhet ska främja sina medlemmars ekonomiska intressen och att medlemmarna ska delta i verksamheten som konsumenter, leverantörer eller på annat sätt. Kravet på deltagande i verksamheten ger den ekonomiska föreningen en kooperativ prägel. Den kooperativa karaktären markeras ytterligare genom att medlemskapet i princip ska vara öppet, genom att varje medlem som huvudregel ska ha en röst samt genom att utdelning av överskott i huvudsak ska ske i proportion till varje medlems deltagande i verksamheten (prop. 1986/87:7 s. 59).

När det gäller föreningsmedlemmarnas inflytande uttalade lagutskottet bland annat .a. följande. Utmärkande för de ekonomiska föreningarna är att medlemmarna i större eller mindre utsträckning engagerar sig i föreningens olika angelägenheter och inte bara väljer förvaltande och kontrollerande organ samt träffar avgöranden på grundval av årsredovisningen. Medlemmarnas beslutanderätt ... utövas på föreningsstämman (LU 1986/87:20) s. 5 f.).

Gällande föreningslag skiljer mellan medlemskap och medlemsandel i en ekonomisk förening. Till medlemskapet hör rätten att delta i föreningens förvaltning och ta föreningens tjänster i anspråk. En medlems andel däremot representerar rätten att lyfta vinst som utfaller på andelen eller belopp som svarar mot andelen vid utträde ur föreningen eller vid dennas likvidation (prop. 1986/87:7 s. 88). De rättigheter som enligt 7 kap. 1 § FL följer med ett medlemskap i en ekonomisk förening är, enligt vad som sägs i betänkandet Enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar, så kallade förvaltningsrättigheter. De centrala förvaltningsrättigheterna vid föreningsstämman sägs vara rätten att närvara vid denna, rätten att yttra sig och rätten att rösta (SOU 2009:37 s. 106).

## Vad avses med begreppet "ärende"?

Av 7 kap. 14 § FL framgår att en medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma (begäran ska vara skriftlig och göras inom sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman eller ske på det sätt och inom den tid som föreningens stadgar anger). Denna rättighet tillkom så sent som år 1988, när nu gällande föreningslag (som i stora delar bygger på 1975 års aktiebolagslag) trädde i kraft. Någon motsvarande bestämmelse hade inte funnits tidigare. I förarbetena till den nya bestämmelsen sägs (prop. 1986/87:7 s. 123 f.) att den har "viss förebild" i 1975 års aktiebolagslag och att den aktuella rätten, i de föreningar som tillämpar ett fullmäktigesystem, tillkommer dels varje fullmäktig, dels varje medlem. Det påpekas vidare att "det ligger dock i sakens natur att en medlem som inte tillika är fullmäktig inte har rätt att på en stämma med föreningens medlemmar få ett sådant ärende behandlat som enligt stadgarna faller inom fullmäktiges kompetensområde." I specialmotiveringen till dåvarande 7 kap. 12 § FL (nuvarande 7 kap. 42 § FL), som reglerar medlemmars rätt att få ärenden behandlade vid föreningsstämman även om föreningen infört ett representativt system (fullmäktigesystem), sägs om denna rätt att föreningsrörelsen bygger på en levande medlemsdemokrati och att det därför är angeläget att varje enskild medlem alltid kan göra sin röst hörd (prop. 1986/87:7 s. 135).

Några explicita uttalanden om vilken typ av frågor/ärenden som en medlem har rätt att få behandlade vid en föreningsstämma ges inte i förarbetena till 1987 års föreningslag. I samband med senare ändringar av lagen har dock vissa uttalanden gjorts. I betänkandet Enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar sägs i författningskommentaren till 7 kap. 14 § FL bland annat följande (SOU 2009:37 s. 261). "Med 'ärende' avses i denna paragraf, liksom i 11 §, en för föreningen relevant fråga som kan bli föremål för beslut på stämman. Paragrafen ger alltså inte en medlem rätt att begära en allmän upplysning eller att göra ett allmänt uttalande. ... Har ett ärende anmälts i tid, är styrelsen skyldig att ta upp det på dagordningen för den kommande föreningsstämman och stämman är skyldig att ta upp ärendet till prövning. Så är fallet även om

ärendet har tagits upp vid en tidigare stämma eller om det framstår som uteslutet att ett lämnat förslag skulle få erforderlig majoritet vid stämman. I doktrinen har dock uttalats att stämman kan vägra att behandla förslag, vars genomförande skulle stå i uppenbar strid med föreningslagen eller föreningens stadgar.”

I kommentaren till 7 kap. 11 § FL (som handlar om extra föreningsstämma) sägs i samma betänkande bland annat följande (s. 257). ”Med ’ärende’ avses i detta sammanhang en för föreningen relevant fråga som kan bli föremål för beslut på stämman. Det är alltså inte möjligt för exempelvis en minoritet av de röstberättigade medlemmarna att begära en extra stämma bara för att ställa frågor till styrelsen eller den verkställande direktören.”

Med ”ärende” avses alltså en för föreningen relevant fråga som kan bli föremål för beslut på stämman. Därmed är det av intresse att titta närmare på 7 kap. 1 § FL, där det sägs att föreningsmedlemmarna utövar sin rätt att besluta *i föreningens angelägenheter* vid föreningsstämmen. Denna rätt kan helt eller delvis utövas av fullmäktige. För att förstå vad som avses med ”föreningens angelägenheter” måste man gå vidare till 7 kap. 10 § FL. Där sägs att vid årsstämmen ska beslut fattas i vissa obligatoriska frågor (punkterna 1–3: fastställelse av resultat- och balansräkning, disposition av vinst eller förlust samt frågan om ansvarsfrihet för styrelse och VD). Enligt lagrummets punkt 4 ska det vid årsstämmen även fattas beslut ”i andra ärenden som föreningsstämmen ska behandla *enligt denna lag eller stadgarna*”. Med uttrycket ”ärenden ... enligt denna lag” avses till exempel val av styrelse och revisorer samt behandling av ärende som en medlem har begärt att få behandlat med stöd av 7 kap. 14 § FL. Enligt SKB:s stadgar (§ 23) är dessutom val av ledamöter till hyresutskottet och valberedningen samt fastställande av årsavgift sådana angelägenheter som ligger inom fullmäktiges kompetensområde. Av intresse i detta sammanhang är att begreppet ”kompetensområde” inte används i lagstiftningen men väl i förarbetena (se uttalandet ovan om att en medlem som inte tillika är fullmäktig inte har rätt att på en stämma med föreningens medlemmar få ett sådant ärende behandlat som enligt stadgarna faller inom fullmäktiges kompetensområde). Det är alltså uppenbart, även om det inte sägs uttryckligen i lagen, att det inte är tillräckligt att läsa en enskild bestämmelse för att förstå vad som gäller utan bestämmelsen måste i regel sättas in i större sammanhang. Detta är för övrigt en vanlig lagstiftningsteknik. Lagen anvisar således en struktur för både organisation och beslutsfattande, vilket i doktrinen<sup>1</sup> uttrycks bland annat på följande sätt.

”Ekonomiska föreningar är förutom medlemsorganisationer också affärsföretag som kräver en ändamålsenlig struktur för beslutsfattandet. De har ofta många, ibland tusentals medlemmar. Alla dessa kan naturligen inte delta i besluten i den löpande verksamheten, även om bestämmelserätten i varje förening i princip tillkommer medlemmarna. En uppdelning av beslutan-derätten mellan olika föreningsorgan enligt en mera generell modell är därför nödvändig...

Medlemmarna samlas till *föreningsstämma*, i regel en gång om året, för att fatta ett begränsat antal viktigare i EFL angivna beslut. Stämman är därmed det högsta beslutande organet i föreningen...

Under året sköts verksamheten av *styrelsen*, som ... företräder föreningen utåt och handlar på föreningens vägnar. Under styrelsen kan finnas en verkställande direktör (VD), som ansvarar för den löpande förvaltningen. Styrelsen och VD utgör föreningens förvaltande och verkställande organ...

Strukturen i en ekonomisk förening är hierarkisk. Stämman är överordnad styrelsen och kan i förvaltningsfrågor ge detta direktiv. Likaså kan styrelsen ge order till dem som arbetar i föreningen, t.ex. VD. På motsvarande sätt kan VD besluta inom sitt område.”

---

1 Anders Mallmén, Sten Andersson och Bo Thorstorp, Lagen om ekonomiska föreningar, En kommentar, fjärde upplagan (Mallmén m.fl.), s. 171 f.

Föreningsstämman har alltså exklusiv beslutanderätt i vissa i lagen angivna frågor. Det som faller utanför denna stämmans lagreglerade och exklusiva kompetens anses utgöra förvaltning<sup>2</sup>. Som framgår ovan hindrar den anvisade kompetensfördelningen alltså inte stämman från att i förvaltningsfrågor ge styrelsen direktiv men det får inte ske i sådan omfattning att styrelsen fräntas sin funktion av förvaltningsorgan. Stämmodirektiv förutsätts dessutom vara undantag<sup>3,4</sup>. Motsvarande resonemang kan föras när det gäller kompetensfördelningen mellan styrelse och VD.

Om särskild granskning enligt 8 kap. 17 § FL

Medlemmarnas inflytande i en ekonomisk förening utövas vid föreningsstämman där beslutsordningen vilar på majoritetsprincipen. Huvudregeln är att stämmans beslut utgörs av den mening som fått fler än hälften av de avgivna rösterna (7 kap. 32 § FL). För att inte en majoritet ska kunna fatta vilka beslut som helst, utan hänsyn till övriga medlemmar, finns det i lagen ett antal regler som fungerar som en garanti för att så inte kan ske. Till dessa regler hör bland annat regeln att föreningens ändamål ska framgå av stadgarna och reglerna som kräver olika grader av kvalificerad majoritet för mer ingripande föreningsstämmebeslut. Till det föreningsrättsliga minoritetsskyddet hör även instituten medrevisor (8 kap. 2 § FL) och särskild granskning (8 kap. 17 § FL). Enligt sistnämnda bestämmelse kan varje röstberättigad väcka förslag om särskild granskning av föreningens förvaltning och räkenskaper under viss förfluten tid eller av vissa åtgärder eller förhållanden i föreningen. För att sådan granskning ska komma till stånd krävs bl.a. att förslaget om granskning biträtts av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Det är föreningen som står för granskarens arvode.

Granskningen sägs i förarbetena ha förebild i motsvarande bestämmelser i aktiebolagslagen och ha ”mera karaktär av en extraordinär åtgärd, som avses komma ifråga när det föreligger eller kan misstänkas föreliggande oegentligheter eller andra missförhållanden i föreningen som bör utredas genom en specialundersökning” (prop. 1986/87:7 s. 170 f.). I Ds 2015:25 (Ett ändamålsenligt minoritetsskydd), som bland annat behandlar frågan om granskning i aktiebolag och ekonomiska föreningar sägs (s. 39) att granskningsinstitutets syfte är att en minoritet, med begränsad insyn i bolaget (eller föreningen), ska kunna få till stånd en specialutredning för att undersöka ett visst förhållande vid misstanke om oegentligheter eller missförhållanden i bolaget (eller föreningen). I doktrinen<sup>5</sup> sägs att granskningsinstitutet, sett i detta perspektiv, fyller en informationsfunktion. Det fyller även en så kallad kompetensfunktion, i och med att det också syftar till att ”tillhandahålla aktieägare den kompetens som kan erfordras för att såväl upptäcka vissa förhållanden som att sätta in dessa i sina rätta sammanhang och dra riktiga slutsatser”. Enligt en fotnot till detta uttalande har en granskare således bland annat att värdera affärsmässigheten av förhållanden som är underkastade granskning. Granskningen som sådan har inga rättsverkningar. Ett yttrande av granskaren innebär således inte ett rättsligt fastställande av ett visst förhållande, utan endast en redogörelse för hur granskaren ser på det han granskat<sup>6</sup>.

## Styrelsens utlåtande och förslag till beslut <sup>7</sup>

### Inledning

Motionären undrar varför ingen revisor eller annan har reagerat på att SKB under ett antal decennier skulle ha agerat juridiskt felaktigt (genom att inte göra någon uppdelning av skrivelser

---

<sup>2</sup> Mallmén m.fl. s. 186 f.

<sup>3</sup> Mallmén m.fl. s. 188 f.

<sup>4</sup> I tredje upplagan av lagkommentaren (med endast Anders Mallmén som författare) uttrycks saken på så sätt att stämmans direktivrätt kan ”innebära vissa svårbedömda problem” (s. 240).

<sup>5</sup> Stefan Lindskog, Särskild granskning enligt aktiebolagslagen (Lindskog), s. 15 f.

<sup>6</sup> Lindskog s. 16.

<sup>7</sup> Här används motionärens rubriker för att läsaren på ett enkelt sätt ska kunna orientera sig.

rubricerade Motioner i föreningsfrågor respektive förvaltningsfrågor). Svaret är enkelt; stämman kan fatta i princip vilka beslut som helst och det är sen styrelsens ansvar att vägra följa sådana beslut som strider mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna (6 kap. 13 § FL) och som därför inte gäller. Enligt allmänna associationsrättsliga principer får en ställföreträdare för föreningen heller inte verkställa beslut som är uppenbart skadliga för föreningen<sup>8</sup>. Ingen, varken motionären, styrelsen eller någon annan, har gjort gällande att det vid SKB:s tidigare föreningsstämmor skulle ha fattats beslut som strider mot gällande bestämmelser eller SKB:s stadgar. Varken revisorerna eller någon "annan" har alltså haft anledning att anmärka på den tidigare hanteringen.

### **Vad menar styrelsen att en motion får ta upp?**

Frågan är inte helt enkel att förstå eftersom motionären själv redovisar de exempel som finns på SKB:s hemsida. Frågan har dessutom, som motionären själv skriver, diskuterats på ett antal möten för förtroendevalda och medlemmar.

### **Direktiv i förvaltningsfrågor – motioner i förvaltningsfrågor**

Styrelsen har aldrig gjort gällande att föreningsstämman bara får besluta om det som ryms inom stämmans exklusiva kompetensområde, det vill säga sådana frågor som stämman enligt lagstiftningen ska behandla och fatta beslut i. Vad styrelsen gör gällande är att sådana som motioner rubricerade skrivelser som handlar om rena förvaltningsfrågor inte ska behandlas som föreningsfrågor. Även om frågorna handlar om föreningens verksamhet i stort så är de inte relevanta för föreningen i egenskap av förening, det vill säga i föreningsrättslig mening, och faller därmed heller inte inom fullmäktiges kompetensområde.

Motionären åberopar i denna del av motionen ett rättsfall, NJA 1960 s. 698, som stöd för att stämman till exempel skulle kunna besluta om VD:s löneförmån. Motionären redovisar dock inte någon närmare analys av rättsfallet, vilket kan vara befogat i detta sammanhang. Rättsfallet gäller klander av ett beslut fattat på en extra bolagsstämma, som begärts av minoritetsaktieägare. Dessa ville få prövat om VD:n skulle behålla beslutade löneförmåner eller om de var uppenbart oskäligen och "fördensfull borde ändras". En av knäckfrågorna i rättsfallet är om stämman haft rätt att inte göra en prövning i sak av minoritetens yrkande. Till relevanta omständigheter i rättsfallet hör att VD:n, tillika styrelseledamot, genom ett styrelsebeslut hade fått sina löneförmåner höjda, från [22 000-24 500](#) kronor till 42 000 kronor per år. Bolagets årliga vinster var blygsamma och det trädde i likvidation drygt ett par år efter styrelsebeslutet. Till grund för Högsta domstolens bedömning låg bland annat ett utlåtande av professorn Håkan Nial. Av detta framgår att bolagsstämman givetvis har befogenhet att behandla och besluta i alla bolagets angelägenheter. Den omständigheten att det enligt aktiebolagslagen är styrelsen som tillsätter VD betyder bara att denna inte, såsom är fallet med styrelseledamöter, väljs av stämman utan genom avtal som träffas av styrelsen såsom bolagets ställföreträdare. Men precis som när det gäller andra avtal eller "andra på styrelsen ankommande förvaltningsåtgärder" kan bolagsstämman meddela styrelsen direktiv. Nial diskuterar därefter styrelsens lydnessplikt gentemot bolagsstämman och konstaterar angående undantagsregeln om bolagsskadliga beslut bland annat att "det är givet, att regeln endast med utomordentlig försiktighet får användas, om det gäller styrelseledamöternas personliga intressen, såsom då stämmans beslut riktar sig mot löneförmåner för en ledande person inom styrelsegruppen".

Utgången i det av motionären åberopade rättsfallet, att frågan om nästan fördubblade löneförmåner för en VD som tillika är styrelseledamot måste behandlas av bolagsstämman om en aktieägare begär det, är enligt styrelsens uppfattning helt självklar. De frågor som SKB:s styrelse anser bör behandlas som förvaltningsfrågor är inte av samma dignitet som frågan i det åbero-

---

<sup>8</sup> Mallmén m.fl. s. 212 ff.

pade rättsfallet och de berör dessutom inte en styrelseledamots personliga intressen.

Som framgår av styrelsens rättsutredning ovan har stämmans rätt att ge styrelsen direktiv i förvaltningsfrågor i doktrinen tidigare ansetts kunna ”innebära vissa svårbedömda problem”. Detta uttalande har numera ersatts av uttalandet att ”stämmodirektiv förutsätts dock vara undantag”, vilket enligt styrelsens uppfattning ligger i linje med den syn som redovisas i Nials utlåtande i NJA 1960 s. 698. För övrigt noterar styrelsen att motionären inte redovisar dessa uttalanden över huvud taget utan tvärtom påstår att ”det vanliga” är att stämman kan ge styrelsen direktiv. Något stöd för detta påstående finns dock inte.

Styrelsen vill i detta sammanhang understryka att den nya hanteringen inte innebär att de medlemmar som har inkommit med ”motioner” som tar upp förvaltningsfrågor inte haft möjlighet att göra sin röst hörd. Samtliga förvaltningsfrågor har redovisats och besvarats i ett särskilt häfte, vilket presenterats för övriga medlemmar.

### **Krav på ärende i motion**

Vad motionären skriver i denna del avviker inte från styrelsens uppfattning. Enligt styrelsens uppfattning är redovisningen dock inte fullständig.

### **Krav på att ett ärende ska tas upp och behandlas**

Enligt motionären måste ”alla övriga ärenden genom motioner” tas upp på stämman. Trots att det uppenbarligen hänvisas till föregående stycke i motionen, där motionären behandlar både vilka ärenden som ska behandlas på stämman och vilka som inte ska behandlas, utgår styrelsen från att motionären här, med uttrycket ”alla övriga ärenden genom motioner”, avser alla andra ärenden än sådana som enligt motionärens redovisning i föregående stycke inte ska behandlas på stämman.

Motionären hänvisar i denna del av motionen till dels lagtext och förarbetsuttalanden där begreppet ”ärende” förekommer, dels SKB:s stadgar och begreppet ”motion”. Vid flera av de möten för förtroendevalda och medlemmar där dessa begrepp har diskuterats har från styrelsens sida redogjorts för att begreppen inte kan tolkas utan att sättas in i sitt sammanhang. Hur tolkningen enligt styrelsens uppfattning bör göras framgår av den här inledningsvis redovisade rättsutredningen.

Motionären tar i denna del upp styrelsens svar på motion 30 vid 2014 års föreningsstämma. Styrelsen sade då ”att avvisa motioner är inte möjligt. Motion skall enligt § 26 behandlas på föreningsstämma”. Som kommentar till årets motion vill styrelsen poängtera att det tidigare svaret fortfarande äger giltighet. 2014 års motion handlade om en ändring av föreningens ändamål enligt stadgarna. Denna fråga är i allra högsta grad en fråga som är relevant för föreningen och som kan bli föremål för beslut på stämman, det vill säga en klassisk föreningsfråga. Mot den bakgrunden är det självklart att ärendet/motionen ska tas upp på dagordningen för stämman och behandlas av denna.

### **Lagbrott och inskränkning av demokratin**

Enligt motionären ”förefaller det uppenbart” att styrelsen bryter mot lagen om ekonomiska föreningar och SKB:s stadgar, genom att avvisa motioner i ”så stor utsträckning” som vid 2016 års föreningsstämma. Det är allvarliga anklagelser som riktas mot styrelsen och det är därför med viss undran som styrelsen noterar att motionären inte reagerat tidigare, till exempel genom att agera för att styrelsen inte beviljades ansvarsfrihet eller genom att klandra föreningsstämmans beslut. Styrelsen konstaterar också att motionären genom att använda sig av uttrycket ”i så stor utsträckning” tycks anse att styrelsen haft fog för att avvisa vissa, dock oklart vilka, motioner.



Enligt motionären har styrelsen, trots frågor, inte gett några ”specifika juridiska hänvisningar” som styrker inställningen att den nya motionshanteringen är juridisk korrekt. I denna del konstaterar styrelsen att relevanta bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar har redovisats vid ett flertal tillfällen. Det har dock då varit uppenbart att med ”specifika juridiska hänvisningar” menar motionären ett specifikt lagrum, som talar om vilka motioner som får avvisas, och accepterar inte förklaringen att en sådan bestämmelse inte existerar utan frågan måste besvaras utifrån ett flertal bestämmelser.

Den nya motionshanteringen sägs innebära en begränsning av inflytandet för fullmäktige och minska medlemsengagemanget. Det förtjänar här framhållas att den nya motionshanteringen inte innebär att fullmäktige inte får fatta beslut i föreningsfrågor, det vill säga frågor som är relevanta för föreningen i egenskap av förening. Som förening utmärker SKB sig dessutom på ett positivt sätt genom att det i föreningen finns flera organ och tillfällen där medlemmarna kan utöva inflytande över både föreningen och dess verksamhet. De är till exempel hyresutskott, valberedning, fullmäktige, revisorer, styrelse och kvartersråd samt medlemsmöten.

I denna del bör även påminnas om att styrelsen i samband med föreningsstämman hade förberett för att fullmäktige skulle kunna diskutera de ärenden som bedömdes vara frågor om styrelsens förvaltning av SKB. Fullmäktiges intresse var svalt och bara någon enstaka stannade kvar. I detta sammanhang är det även viktigt att påpeka att vad som kan ses som en föreningsfråga i en förening med ett fåtal medlemmar (det krävs bara tre för att starta en ekonomisk förening) skiljer sig från vad som gäller i en förening med tusentals medlemmar. Om bara en bråkdel av alla de förvaltningsärenden som årligen handläggs inom SKB skulle behandlas av föreningsstämman skulle varken en eller ett par dagar räcka till. När det gäller tidsaspekten anser styrelsen att den nya ordningen, tvärt emot vad motionären gör gällande, ökar fullmäktiges inflytande. Om stämman ska behandla en stor mängd förvaltningsfrågor minskar möjligheten att diskutera frågor som har med föreningen som sådan att göra.

### **De avvisade motionerna 2016**

Motionären tar i denna del upp det förhållandet att ett antal av de motioner som avsåg förvaltningsfrågor gällde uppdrag respektive förslag till uppdrag åt styrelsen och att det är stämman som ska fatta beslut i sådana frågor. Styrelsen kan konstatera att motionärens inställning bygger på att alla skrivelser som rubriceras som motioner ska behandlas som sådana ärenden som ska behandlas av stämman, oavsett vad innehållet gäller. Som bekant delar styrelsen inte denna uppfattning och den omständigheten att en skrivelse innehåller ett yrkande om uppdrag åt styrelsen har varken någon självständig betydelse eller föranleder någon annan uppfattning.

När det gäller motioner rörande hyressättningen har föreningsstämman redan tidigare fattat beslut om både hur de totala hyresintäkterna inom SKB ska bestämmas och grunderna för beräkning av hyrorna. Bestämmelser om dessa frågor finns i § 42 SKB:s stadgar. När det gäller hyresnivåerna har föreningsstämman också tidigare (den 28 maj 2009) fattat beslut om riktlinjer för hyressättning och högsta tillåtna hyreshöjningsskillnad mellan fastigheterna. Stämman har med andra ord gett styrelsen riktlinjer och styrelsen följer dessa. I detta sammanhang vill styrelsen understryka att det i SKB inte är styrelsen som enväldigt och ensidigt bestämmer hyrorna i föreningens fastigheter utan detta sker i samråd med hyresutskottet, som består av medlemmar som väljs så att både boende och köande medlemmar blir representerade.

### **Underlag för styrelsens beslut**

Motionären undrar om styrelsens underlag för beslutet om den nya motionshanteringen var så dåligt att styrelseledamöterna ”inte riktigt förstod vad man gjorde”. I denna del av motionen påminner motionären om att det är ordföranden som har ansvaret för underlaget och att påföljden för ett bristfälligt beslutsunderlag är böter eller fängelse. Återigen riktar motionären, om än i detta sammanhang indirekt, en mycket allvarlig anklagelse om brott mot en styrel-

seledamot. Styrelsen har vid flera möten med förtroendevalda och medlemmar redovisat sin syn på motionshanteringen och vid dessa tillfällen redogjort för den aktuella lagstiftningen. Samma lagstiftning är självklart grunden för styrelsens beslut om motionshanteringen och till grund för detta beslut har legat en rättsutredning motsvarande den som redovisas inledningsvis i detta utlåtande. Styrelsen har dessutom öppet förklarat att vid tvivel om innehållet i en skrivelse ska anses handla om en förenings- eller förvaltningsfråga då behandlas frågan som en föreningsfråga.

### **Föreningsstämman 2016**

I denna del av motionen tas ett antal mötestekniska frågor upp. Inga av dessa har dock något direkt samband med den principiella frågan, vad som menas med begreppet ”ärende”, att göra. Styrelsen kan dessutom konstatera att ingen, varken motionären eller några av de tre övriga fullmäktige som reserverade sig mot stämmans beslut vid extrastämman, har klandrat några av de beslut som fattades vid de båda stämmorna 2016.

Avslutningsvis skriver motionären att SKB:s advokat medgett att begreppet ”förvaltningsfrågor” inte är definierat i lagen om ekonomiska föreningar. Ingen, varken styrelsen som helhet eller enskilda styrelseledamöter, har någonsin påstått att någon sådan definition skulle finnas. Tvärtom har stor möda lagts på att förklara hur lagen måste läsas och tolkas för att det ska framgå vad som gäller i här aktuella frågor.

### **Särskild granskare och uppdrag till denna**

Som framgår av den rättsutredning som redovisas inledningsvis i styrelsens yttrande över denna motion fyller granskningsinstitutet bland annat en informationsfunktion; en minoritet med begränsad insyn i föreningen ska genom en specialutredning kunna få undersökt ett visst förhållande ”vid misstanke om oegentligheter eller missförhållanden i föreningen”. Motionären ifrågasätter styrelsens underlag för beslutet om en ny motionshantering, vilket mot bakgrund av yrkandet om särskild granskning inte kan tolkas på annat sätt än att styrelsen anses ha undanhållit medlemmarna information. Vilken information eller vilken typ av information det i så fall skulle handla om berörs dock över huvud taget inte i motionen. Någon information har heller inte efterfrågats i något av de sammanhang som motionshanteringen diskuterats med fullmäktige och andra medlemmar. Vad som efterfrågats är, vilket även upprepas i denna motion, ”specifika juridiska hänvisningar”. När det öppet har förklarats att några sådana inte kan ges, och svaret i stället har varit att bestämmelserna, där begreppet ”ärende” förekommer, måste läsas och tolkas i ett större sammanhang, har detta svar inte godtagits. Detta innebär dock inte att styrelsen undanhållit information.

Styrelsen vill understryka att ingen fråga har avvisats. Tillfälle har dessutom funnits att diskutera förvaltningsfrågorna och dessa har behandlats av föreningens förvaltande och verkställande organ. Enligt styrelsens uppfattning har varken fullmäktige eller andra medlemmar undanhållits någon information i samband med beslutet om att på dagordningen till föreningsstämman ta upp föreningsfrågor och överlämna förvaltningsfrågorna till styrelsen.

### **Sammanfattning**

Styrelsens redogörelse och bakgrund är omfattande, därför följer här en mycket kort sammanfattning.

Om ärende, organisation och ansvar:

- En medlem har enligt lagen om ekonomisk förening rätt att, under vissa förutsättningar, få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma. Detta gäller även om föreningen, som i SKBs fall, har infört ett representativt system (fullmäktigesystem).
- Ett ärende är en för föreningen relevant fråga och som kan bli föremål för beslut på stämman.

- Årsstämman måste fatta beslut i vissa obligatoriska frågor. De är fastställande av resultat- och balansräkning, disposition av vinst eller förlust samt frågan om ansvarsfrihet för styrelse och VD. Föreningsstämman ska också, enligt lag och stadgar, fatta beslut i ärenden som till exempel val av styrelse, revisorer samt behandling av ärenden. I SKBs fall ska även stämman fatta beslut om val av ledamöter till hyresutskottet och valberedningen, fastställa årsavgift samt besluta i angelägenheter som ligger inom fullmäktiges kompetensområde.
- Det som faller utanför stämmans kompetensområde enligt föregående punkt anses utgöra förvaltning. Kompetensfördelningen hindrar inte stämman från att i förvaltningsfrågor ge styrelsen direktiv, men det får inte ske i sådan omfattning att styrelsen fräntas sin funktion som förvaltningsorgan.
- Lagen visar också på en struktur för både organisation och beslutsfattande. Ekonomiska föreningar är förutom medlemsorganisationer också affärsföretag som kräver en ändamålsenlig struktur för beslutsfattande.

#### Särskild granskning:

- Medlemmarnas inflytande i en ekonomisk förening utövas vid föreningsstämman där beslutsordningen vilar på majoritetsprincipen. För att inte en majoritet ska kunna fatta vilka beslut som helst, utan hänsyn till övriga medlemmar, finns det i lagen ett antal regler för att så inte kan ske. Till det föreningsrättsliga minoritetsskyddet hör även instituten medrevisor och särskild granskning. Särskild granskning är en extraordinär åtgärd som är tänkt att användas i de fall då man misstänker att det finns oegentligheter i en ekonomisk förening, till exempel när bokföring inte är korrekt eller tvivelaktiga affärstransaktioner har ägt rum, vilket här inte är fallet. Att göra en sådan granskning är en omfattande process som medför stora kostnader för föreningen.

#### Lagbrott och inskränkning av demokratin:

- Relevanta bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar i relation till motionshanteringen har diskuterats och redovisats vid ett antal tillfällen under det gångna året. I januari 2016 skedde det vid de årliga kvartersrådsträffarna för det norra respektive södra distriktet samt vid köande fullmäktiges möte. I april – maj diskuterades frågan under 55 ordinarie medlemsmöten runtom i kvarteren och i maj vid köandes medlemsmöte, motionsmöte och ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman i maj efterföljdes av en inbjudan att gruppvis diskutera förvaltningsfrågorna med styrelsens representant. Bara någon enstaka fullmäktig anammade inbjudan. I januari 2017 genomfördes en utbildning i att skriva motioner där frågan också berördes.
- SKB har ett antal ordinarie organ där förtroendevalda medlemmar verkar utifrån sina olika roller och uppdrag, från kvartersråd till fullmäktige. Det finns således ett flertal forum där förtroendevalda och medlemmarna kan utöva sitt inflytande. I syfte att ytterligare öka detta inflytande tog styrelse och förvaltning initiativ till fullmäktigedagens gruppdiskussioner i november. I dessa diskussioner berördes bland annat frågan hur vi inom SKB kan öka föreningens medlemsengagemang.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.



## Motion 2

### SKBs motionshantering och föreningsstämmans längd

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

Som bostadsbolag har SKB, med all rätt, fått mycket bra betyg. Men som demokratisk medlemsorganisation är SKB ett försummat kapitel. I dagens samhälle har det gamla föreningsverige länge haft svårigheter att hävda sig i konkurrensen med såväl TV som andra media och annat som lockar på fritiden. Hur bemöta detta?

SKBs försök på den punkten har varit lite skrämt försiktiga. Kvarteren har föreningslokaler och ett kvartersråd samt fullmäktigeledamöter. Icke att förakta men kvartersaktiviteten är högst variabel och många skulle behöva hjälp. Kanske inte alltid direkt från SKB men möjligheten till kommunikation mellan SKBs medlemmar borde rimligtvis kunna ordnas med dagens teknik, exempelvis.

Just kommunikationsmöjligheterna inom föreningen är miserabelt dåliga. Det finns en medlemstidning som utkommer ett fåtal gånger per år där SKB kan informera om vad sig timat inom SKB. Ensidig info, med andra ord. Lika ensidig är höstens fullmäktigemöte, även om en viss möjlighet till frågor eller inlägg kan ges av ledamöterna. Enda möjligheten till diskussion för fullmäktige föreligger i behandlingen av motionerna. Men föreningsstämman är blott ett fåtal kvällstimmar långt, vilket var förståeligt på 80-talet då aktiviteten var så låg att det knappt fanns någon motion att behandla, men sedan flera år tillbaka har mängden motioner varit femtio eller mer. Ytterligare ett möte tillkom efter ett kompromissförslag från undertecknad, när mötet stod i begrepp att avslå ett förslag om heldagsmöte. Det benämndes som "beredningsmöte" och tanken från mig var att det mötet skulle bereda motionerna för att underlätta för föreningsstämman. Ett arbetssätt som praktiseras på många större möten/kongresser. Men det har aldrig fungerat så och har följaktligen senare benämnts "motionsmöte".

Problemet för föreningsstämmorna kvarstår. Vad gör då SKBs styrelse? Jo, med ett raskt hugg klipper de bort två tredjedelar av motionerna genom att kalla dem "frågor om styrelsens förvaltning av SKB". I sanning radikalt. Men är det verkligen i enlighet med stadgarna? Styrelsens tolkning av stadgarna är här högst tvivelaktig. Enligt uppgift praktiseras det handlingssättet av HSB vilket jag betvivlade. Jag tillskrev HSB för att ta reda på om även HSB ändrar status på vissa motioner, i likhet med SKB, och fick följande svar tillbaka från Thomas Karlsson, chef vd-stab på HSB:

"Under mina år som ansvarig för våra föreningsstämmor har jag aldrig varit med om att "ändra status" på inkomna motioner. Dock kan jag tänka mig att om en motion inkommit som behandlar en fråga som redan är beslutad, kan jag tänka mig att informera motionären om detta. Det är ändock motionären som beslutar."

Jag är övertygad om att SKB är helt unik inom föreningsverige till detta sätt att hantera medlemmars motioner. Det bryter helt emot allt vad stadgar, lagar och föreningspraxis heter. Trots styrelsen Alexanderhugg så kvarstår tillräckligt många motioner för att stämmans tid blir alltför knapp till att på allvar diskutera motionerna. Med tre minuters talartid även för motionärens inledning samt att styrelsen inte ens bemöter motionärens inlägg är ju ingenting annat än en parodi. SKBs årsstämmor torde vara unika inom svensk föreningspraxis. Jag hyser en stark tro att de medlemmar som ställer upp som fullmäktigeledamöter önskar få diskutera motionernas frågeställningar i lugn och ro. Demokrati handlar ju inte bara om att avge sin röst utan minst lika viktigt är att både få delge andra sina tankar som att få höra andras. Jag när en förhoppning om att få en majoritet av fullmäktigeledamöterna att anta mina nedanstående attsatser.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att av medlemmarna inlämnade motioner behandlas som motioner och inte som förvaltningsärenden.

att föreningsstämman beslutar att kommande ordinarie föreningsstämmor utökas till heldagar så att ärendena hinner behandlas utan stress.

## Styrelsens utlåtande över motion 2, se motion 3

### Motion 3

#### Bättre föreningsstämmor

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

Endast ett fåtal av fullmäktigeledamöterna deltar i debatten på föreningsstämmorna. Kanske inte så konstigt med tanke på att tiden är knapp men motionerna många. Begränsad talar-tid sätter ytterligare press på osäkra ledamöter vilket gör att de avstår. Beklagligt är även att styrelsen med ytterst få undantag avstår att bemöta inlägg från motionärer förutom det styrelsen redan avgivit i motionshäftet. Det hela innebär att stämmorna blir ganska tråkiga och stämningen känns rätt irriterande. Går man upp i talarstolen känner man sig som en festförstörare som ska envisas med ett tråkigt tal när man har det så trevligt. Det kanske bidrar till att medlemmar drar sig för att ställa upp som fullmäktigeledamöter?

Dagens föreningsstämmor liknar mer bolagsstämmor än den aktiva medlemsföreningens årsstämma som jag önskar få se. Det stora antalet motioner som ständigt inkommer vart år tyder på att det finns en längtan hos många SKB-medlemmar till att göra SKB ännu bättre. Det finns en aktivitet inom föreningen. Men det här är en resurs som styrelsen inte är intresserad av. Varför?

I en förening är det viktigt att odla demokratin. De beredningsmöten/motionsmöten jag deltagit i har visat att ledamöterna gärna tar till orda när de får chansen. Om stämmorna lades upp på heldagar skulle man exempelvis kunna ha dem så att man under förmiddagen delades upp i olika utskott och behandlade ett visst antal motioner i var grupp. På eftermiddagen behandlas motionerna i plenum och då kan varje utskott inleda med vad de kommit fram till. Detta förfaringssätt innebär att alla deltagare blir mer deltagande i diskussionerna samt att det förhoppningsvis förkortar debatten i plenum utan att någon behöver känna sig överkörd. Det här är ett sätt att förbättra stämmorna. Ett sätt jag känner till och deltagit i. Men det finns säkerligen fler möjligheter till att få stämmorna såväl mer aktiva och demokratiska som effektiva.

Redan förra året efterlyste jag det goda samtalet på föreningsstämman. Demokrati handlar ju inte enbart om att få lägga sin röst. Det är minst lika viktigt både att få framföra sin åsikt samt att få höra andras. Tillsammans ska vi hitta fram till det optimala beslutet i en fråga. Jag hoppas därför på en förändring av kommande föreningsstämmor.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att utreda hur föreningsstämmorna kan förändras så att fullmäktigeledamöterna ges tillräckligt med tid till att aktivt delta i beslutsprocessen.

## Styrelsens utlåtande över motionerna 2 och 3

Styrelsen delar inte motionärens synpunkter gällande hantering av motioner. Styrelsen har redogjort för sitt synsätt och ställningstagande i denna fråga i utlåtande över motion 1.

När det gäller frågan om föreningsstämmans längd har denna behandlats vid ett flertal tidigare stämmor. Varje gång har fullmäktige beslutat att inte göra någon förändring. Vid varje stämma är det också fullmäktige som beslutar om eventuella tidsbegränsningar för anföranden samt repliker.

Fullmäktige och motionärer bereds även möjlighet att diskutera motioner vid både de ordinarie medlemsmötena och vid motionsmötet.

Förändringarna i föreningslivet i Sverige med minskat deltagande i formella möten, påverkar även SKB. Det bidrar till att det inte finns en förutsättning för att kalla fullmäktige till heldagsstämmor.

Styrelsens ambition är att SKB ska vara en levande förening. Initiativet och kraften i en sådan förening måste enligt styrelsens uppfattning komma nerifrån, det vill säga från medlemmarna. Intresset för att engagera sig är begränsat. Det märker styrelsen bland annat vid de årliga medlemsmötena ute i kvarteren. Där deltar ofta färre än en tiondel av de boende medlemmarna. Deltagandet på köande medlemmars medlemsmöten är ännu mindre. Även motionsmötet som tillkom för att fullmäktige och motionärer ska ges möjlighet att diskutera och bereda motionerna, har ett lågt deltagande.

Enligt styrelsens uppfattning är det inte i första hand föreningsstämman som behöver ändras till en heldag utan insatser bör snarare ske kopplat till deltagande på medlemsmöten, köandes möte, motionsmöte och andra möten. I den stadgerevision som pågår inom SKB ingår bland annat att titta på den parlamentariska organisationen och motionsförfarandet. De frågor som motionären tar upp kommer därför att bli föremål för diskussioner inom en överskådlig framtid. Till dess välkomnar styrelsen fullmäktiges egna initiativ, jämför det initiativ som fullmäktige för köande medlemmar redovisar i motionerna 6 och 7.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

## Motion 4

### Angående uppdelning av vissa ärenden i motioner respektive förvaltningsfrågor

av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande

Historiskt har en mycket stor mängd motioner lämnats in till den årliga föreningsstämman. Motionernas innehåll har uppvisat en stor variation från principiella och övergripande frågor av generell natur till mer detaljinriktade ärenden med bäring på specifika sakfrågor och/eller enskilda fastigheter och förhållanden.

I samband med årsstämman 2016 föreslog styrelsen att den stora mängden motionsförslag beroende på art och innehåll skulle delas in i motioner respektive förvaltningsfrågor. Den extra föreningsstämman den 20 juni 2016 beslutade att godkänna denna uppdelning. Motionerna behandlades på sedvanligt sätt och förvaltningsärendena redovisades därefter till föreningsstämman för kännedom.

Då det inte är otroligt att kommande års motionerande kommer att uppvisa samma tendens till variation och mångfald och då beslutet att godkänna uppdelningen av ärendena i motioner resp. förvaltningsfrågor enbart avsåg 2016 års motioner kan det finnas anledning att fatta ett mer långsiktigt beslut i frågan.

Avsikten med denna motion är att säkra rimliga arbetsförhållanden för föreningsstämman och göra så att de beslut stämman fattar begränsas till övergripande frågor inom stämmans kompetensområde, medan mer detaljinriktade och operativa frågor lämnas till styrelsen att hantera och besluta om.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

**att** den principiella uppdelning av ärenden till föreningsstämman i motioner resp. förvaltningsfrågor, som den extra föreningsstämman beslutade om den 20 juni 2016 skall fortsätta att gälla tills vidare

**att** uppdra till styrelsen att närmare beskriva, definiera och tillämpa principerna för en sådan uppdelning

**att** förvaltningsfrågorna och deras behandling skall redovisas till föreningsstämman för kännedom

## Styrelsens utlåtande över motion 4

Styrelsen har redogjort för sitt synsätt och ställningstagande i denna fråga i utlåtande över motion 1.

Styrelsen konstaterar att motionären delar styrelsens syn på indelning av i motioner respektive frågor om styrelsens förvaltning av SKB. Motioner behandlas vid föreningsstämman och förvaltningsfrågor överlämnas till styrelsen att hantera och besluta om.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

## Motion 5

### Om motioner som vill ändra SKBs ändamålsparagraf

av Göran Lindh, fullmäktigesuppleant Maltet

Föreslår:

1. Att sammanslå behandling av alla motioner som vill ändra stadgarna "§2 Ändamål", till ett beslut.
2. Om 1 antas: Att denna hantering tydliggörs i stadgarna vid kommande stadgerevidering.

Utförande förslag:

Fullmäktige först fattar beslut om att behandla ändringar av §2 Ändamål:

- # vid Ja behandlas de motionerna en och en som vill ändra "§2 Ändamål".
- # vid Nej avslås alla motionerna som kräver en ändring av "§2 Ändamål" och behandlas inte vidare.

Bakgrund:

Bland annat, för många motioner som vill ändra föreningen från kooperativ hyresrätt till en bostadsrätt.

## Styrelsens utlåtande över motion 5

Motionären vill införa en summarisk behandling av motioner som handlar om ändring av ändamålsparagrafen i SKB:s stadgar och även stadgereglerna denna behandling. Som framgår av den rättsutredning som redovisas i styrelsens utlåtande över motion 1 är stämman skyldig att ta upp ett ärende, det vill säga en föreningsfråga, om ärendet anmälts i tid och behandla det vid stämman. Det finns alltså inte lagliga förutsättningar för den föreslagna hanteringen av föreningsfrågor och följaktligen heller inte för att reglera en sådan hantering i stadgarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 6

### Arbetsordning för beredning inför val av köandes fullmäktigerepresentanter

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Val till SKB:s fullmäktige regleras av bestämmelser i stadgarna. Där anges hur beräkningen av antal fullmäktigeledamöter för köande skall gå till. Hittillsvarande arbete med att ta fram förslag till köandes fullmäktigeledamöter har skett på ett som sagts bra sätt men utan ledning av en skriftlig arbetsordning vilket kan vara en brist.

Det bör i stadgarna finnas en arbetsordning för köandes nomineringsprocess.

Utformning av och beslut om en konkret arbetsordnings innehåll blir därefter en fråga för köande medlemmars årsmöte.

#### **Jag yrkar att föreningsstämman beslutar**

att en inskrivning, om att en arbetsordning ska finnas för köandes val av fullmäktige ledamöter, läggs till SKB:s stadgar i kommande stadgerevision.

att beslut om en arbetsordning tillämpas interimistiskt i avvaktan på en stadgeändring.

## Styrelsens utlåtande över motion 6, se motion 7

## Motion 7

### Angående arbetsordning för val av köandes fullmäktigerepresentanter

av Tomas Linderstål, fullmäktigesuppleant köande, och Bertil Nyman, fullmäktig köande

Val till SKB:s fullmäktige regleras av bestämmelser i stadgarna. Där anges hur beräkningen av antal fullmäktigeledamöter för boende respektive köande skall gå till, men inget övrigt om hur valet skall gå till.

De idag 64 valkretsarna för boende utgörs av de olika kvartersråden, varav 25 st. har mindre än 100 medlemmar vardera, 31 st. har 100–200 medlemmar och 8 valkretsar har fler än 200 medlemmar. Inom varje sådan valkrets är man dessutom grannar med möjlighet till förhållandevis god kännedom om varandra, vilket är en bra förutsättning till relevanta val med god acceptans.

För köande finns en enda valkrets med ca 80 000 medlemmar. I och med att de allra flesta av dessa är okända för varandra finns heller inte några egentliga förutsättningar till en väl förankrad nomineringsprocess.

För att minska anonymiteten inom gruppen köande och öka motivationen för köande att engagera sig som fullmäktigeledamöter har köandes nuvarande fullmäktige-grupp under våren 2017 påbörjat ett särskilt arbete – detta sagt bara som en upplysning i sammanhanget.

Hittillsvarande arbete med att ta fram förslag till köandes fullmäktigeledamöter har skett på ett förtjänstfullt och oklanderligt vis, men utan ledning av någon skriftlig eller muntlig arbetsordning, vilket är en formell brist, som samtidigt innebär en något oklar legitimitet för nomineringsarbetet.

Ett beslut om att det skall finnas en arbetsordning för köandes nomineringsprocess är av sådan dignitet att det bör skrivas in i stadgarna. Utformning av och beslut om den konkreta arbetsordningens innehåll skall naturligtvis därefter vara en fråga för köande medlemmars årsmöte.

Beslut om stadgeändring skall tas på två av varandra följande föreningsstämmor. Kommande årsmöte för köande medlemmar är den 11 maj 2017 medan kommande föreningsstämma är den 1 juni 2017. För att inte onödigtvis försena införandet av en arbetsordning för köandes nomineringsprocess kan beslut om en stadgeändring i frågan kombineras med ett interimistiskt beslut om tillämpning i avvaktan på en stadgeändring.

#### **Jag yrkar att föreningsstämman beslutar**

**att** en bestämmelse om en arbetsordning för köandes val av fullmäktigeledamöter läggs till SKB:s stadgar i samband med kommande stadgerevision

**att** beslutet om en arbetsordning tillämpas interimistiskt i avvaktan på en stadgeändring

**att** köandes ordinarie medlemsmöte beslutar om arbetsordningen i avvaktan på en stadgeändring

### Styrelsens utlåtande över motionerna 6 och 7

Vid förra årets föreningsstämma behandlades ett ärende (motion 5) som anknyter till de frågor de båda motionerna här tar upp. Styrelsen delar uppfattningen att köandes nomineringsprocess

måste vara tydlig och att det bör finnas en valberedning som förbereder val av köandes fullmäktige. I sitt utlåtande över förra årets motion 5 sade styrelsen att motionens förslag kommer att tas i beaktande vid den då kommande men numera pågående stadgerevisionen. Detta gäller fortfarande och även dessa motioners förslag om att reglera frågan i stadgarna kommer alltså att tas i beaktande vid stadgerevisionen. Något förslag till ändrade stadgar kommer dock inte att behandlas vid 2017 års föreningsstämma.

Då motion 6 inte innehåller något förslag till arbetsordning kan stämman heller inte fatta ett interimistiskt beslut om en arbetsordning som ska tillämpas tills vidare, i avvaktan på en stadgeändring. Vidare förhåller det sig så, enligt § 15 SKB:s stadgar, att medlemmarna på ett medlemsmöte inte kan fatta beslut som är bindande för föreningen, styrelsen eller föreningsstämman. Undantag görs i bestämmelsen för sådana valärenden som anges i § 18. Fråga om arbetsordning är dock inte ett valärende. De köande medlemmar som deltar i köandes årliga medlemsmöte kan alltså inte, med för icke närvarande köande medlemmar bindande verkan, fatta beslut om en arbetsordning.

Även om det alltså för närvarande inte finns förutsättningar för en mera formell nomineringsprocess såvitt gäller köandes fullmäktige anser styrelsen att det initiativ som köandes nuvarande fullmäktigegrupp tagit är mycket värdefullt och bör tas tillvara. Enligt stadgarna § 16 är det styrelsen som förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för kömedlemmar. Styrelsen förslår därför ett interimistiskt förfarande som innebär att köande fullmäktige fortsätter sitt arbete och tar fram förslag till arbetsordning som styrelsen sedan fastställer. Denna ordning skulle kunna gälla till dess att SKB genom stadgeändring antagit nya regler om köandes nomineringsprocess.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första och andra att-satserna i motion 6 och motion 7 besvarade

att avslå tredje att-satsen i motion 7.

## Motion 8

### Tekniska begränsningar av motionsrätten

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

På sidan *Att skriva en motion* på SKB:s hemsida och i en artikel på sidan 39 i *Vi i SKB oktober 2016* står det att en motion ”ska” skickas ”i form av en Wordfil” – det står ”ska”.

Krävs det alltså att man är **datorkunnig** och har tillgång till dator och Word på **jobbet** eller köper **dator** och/eller programmet **Microsoft Office**, om man inte redan har det, för att man ska få motionera?

Nej, naturligtvis inte. Det finns inget sådant krav i lagen om ekonomiska föreningar eller SKB:s stadgar, utan det är en ogiltig begränsning av motionsrätten.

De krav som finns är att en motion ska vara skriftlig, skickas till styrelsen senast den 31 januari och vara undertecknad (och ha ett förslag som stämman kan besluta om). Det räcker alltså med ett papper.

Däremot är det en **fördel** för både SKB och motionären om motionen skickas in **elektroniskt**. Det blir mindre arbete för förvaltningen och mindre risk för fel, när motionstexten inte behöver skrivas in eller skannas in – för digital behöver ju texten bli för den fortsatta hanteringen.



Men elektroniskt behöver inte betyda Microsoft Word. Man kan skriva genom **andra program**, till exempel de enkla program som finns gratis i varje dator (som Notepad, Write och Wordpad). Text från dem (och andra ordbehandlare) kan lätt hämtas in till Word. Varför vill inte SKB ta emot sådan text?

Är detta en **struntfråga**? Nej, det handlar om villkoren för medlemsdemokratin.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att informationstext om motioner inte innehåller ogiltiga tekniska begränsningar av motionsrätten.

## Styrelsens utlåtande över motion 8

De flesta av SKBs medlemmar har tillgång till dator och väljer själva att skicka in sin motion digitalt. Som motionären påpekar är det en fördel både för SKB och motionären om motionen skickas in elektroniskt. SKB har dock aldrig avvisat en motion för att den skickas in i pappersformat eller via enklare gratisprogram. Så är det än idag.

För att klargöra ståndpunkten att SKB inte avvisar motioner i pappersformat har skrivningen på hemsidan ändrats till "bör" i stället för "ska". "Motionen *bör* skickas digitalt till SKB i form av en Wordfil".

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 9

### Översyn och vissa förändringar av turordningssystemet

av Gerhard Gammer, kömedlem

Det jag i första hand väder mig mot i turordningssystemet är den omständigheten att man behåller sin turordning helt intakt även efter det man blivit tilldelad en lägenhet.

Själva grundidén med en bostadskö i olika former måste väl, som namnet låter, vara att man ställer sig i en kö för att så småningom kunna få en bostad. Att tiden man har stått i en sådan kö är avgörande för tilldelningen finns inget att anmärka emot. När man väl har nått målet med sitt köande, dvs. har fått en lägenhet, är situationen en helt annan. Det kan ifrågasättas om man överhuvudtaget kan stå kvar i samma kö eller i stället måste ställa sig i en ny kö, t.ex. en bytekö. Under alla omständigheter framstår det för mig som märkligt att man, även efter det man fått en lägenhet, får stå kvar i kön med precis samma turordning som tidigare utan någon som helst reduktion av sin kötid. Så vitt jag vet finns det många bostadsköer, främst kommunala, där man helt tappar sin kötid efter det man fått en lägenhet. Många andra köer har istället ett system där kötiden reduceras med några år.

Som situationen ser ut nu kan en person som idag blir medlem i SKB inte vara säker på att under sin livstid få en normalt eftertraktad lägenhet. På sikt kan detta vara förödande för medlemsutvecklingen i SKB. En annan konsekvens är att åldersfördelningen riskerar att bli



alltmer sned och innerstadslägenheterna bebos av enbart äldre personer. En reducering av kötiden efter tilldelning av lägenhet skulle medföra den positiva effekten att bytesfrekvensen skulle minska till förmån för yngre sökande. Som det är nu frestas nog många att byta upp sig ett antal gånger till lägenheter som bara är mellanstationer till den lägenhet de egentligen vill ha. För den som har lång kötid är det ju bara att välja och vraka utan några konsekvenser vad gäller kötiden. En reducering av kötiden skulle säkerligen medföra att man tänker sig för innan man tackar ja till en lägenhet eller byter lägenhet. Detta medför automatiskt större chanser för personer med kortare kötid att få en bra lägenhet.

Sammanfattningsvis anser jag att SKBs turordningssystem i vissa delar är föråldrat och orättvist och bör förändras.

Jag hemställer därför att föreningsstämman beslutar

att tillsätta en utredning som skyndsamt tittar över turordningssystemet och härvid bl.a. tar upp ovan angiven frågeställning om reducering av kötid efter tilldelning av lägenhet. Även frågan om överföring av kötid mellan t.ex. familjemedlemmar kan härvid lämpligen belysas.

## Styrelsens utlåtande över motion 9, se motion 10

### Motion 10

#### Översyn av kösystemet

av Camila Ahlquist, kömedlem

Låt SKB vara en del av lösningen på bostadsproblemet i Stockholm för unga.

För närvarande råder en obalans i tilldelning av lägenheter mellan boende och köande medlemmar till förmån för boende medlemmar som av naturliga skäl har länge kötid.

Den största förändringen av livssituationen är just när man flyttar till sitt första egna boende något som SKB borde aktivt stödja genom att förändra reglerna för att underlätta de ungas inträde på bostadsmarknaden.

Detta skulle kunna genomföras tex, genom att de boende som byter "förlorar" kötid var gång De byter inom SKB.

Möjligheterna till en sådan förändring menar jag behöver genomarbetas genom att man tillsätter en arbetsgrupp som utformar moderna regler för köande som visar att SKB är en betydelsefull och framsynt aktör på Stockholms bostadsmarknad.

**Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att** tillsätta en arbetsgrupp som utarbetar ett förslag till förändring av köreglerna så att ett fungerande, rättvist och stabilt regelverk uppnås och kan träda i kraft

## Styrelsens utlåtande över motionerna 9 och 10

I grunden är SKBs turordningssystem rättvist och möjliggör en transparens i utyrningen av föreningens lägenheter som tillmötesgår kravet på rättvisa och likhetsprincipen.

De flesta aktörer på bostadsmarknaden har i sina kösystem bestämmelser som reglerar hur man som bostadssökande får agera vad gäller intresseanmälningar, visningar, svar på erbjudanden och boendetid innan byte får ske genom intern byteskö. SKB saknar helt den typen av

regelverk. Turordningsrätten ger medlemmarna en oinskränkt rätt att göra obegränsat antal intresseanmälningar. Uteblivna svar eller ändrade svar på erbjudanden om att hyra lägenhet leder inte till några konsekvenser och intresseanmälningar för nya lägenheter kan göras omgående efter inflyttning.

Vid fullmäktigedagen i november 2016 redovisades konsekvenserna av tillämpningen av den oinskränkta turordningsrätten. Enligt styrelsens uppfattning leder den till en relativt sett hög omflyttning och onödigt höga administrativa kostnader. Dessutom är det vanligt förekommande att medlemmar med lång kötid vid upprepade tillfällen anmäler intresse för lägenheter som de sedan inte är intresserade av. Detta beteende innebär en uppenbar risk för att medlemmar med kortare kötid avstår från att göra intresseanmälan trots att de skulle ha goda chanser att få hyra en lägenhet. Vidare leder det till behov av omvisningar och vissa vakanshyreskostnader.

Att inrätta bestämmelser som reglerar hur man som medlem får agera inom uthyrningsprocessen och eventuella konsekvenser av att man flyttar inom SKB fordrar att stadgarna ändras. Förlust av kötid som motionärerna påtalar kan vara en konsekvens, men bosökspärr och regler som begränsar antal intresseanmälningar och visningserbjudanden är exempel på andra möjliga åtgärder för att åstadkomma det resultat motionärerna vill uppnå. Bibehållen turordning vid flytt inom SKB motverkar externbyten. Om flytt även inom SKB också skulle leda till förlust av kötid finns risk att antal externbyten ökar, vilket också bör beaktas.

Styrelsen instämmer med motionärernas uppfattning att det finns anledning att se på vilket sätt nuvarande turordningssystem ger konsekvenser för uthyrningen. Inför kommande stadgeöversyn är det lämpligt att en arbetsgrupp tittar på i föregående stycke beskrivna frågeställningar och föreslår på vilket sätt stadgarna eventuellt behöver revideras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att uppdra åt styrelsen att tillsätta en arbetsgrupp vars uppgift är att se över på vilket sätt nuvarande turordningssystem ger konsekvenser för uthyrningen och föreslå eventuella förslag till stadgeändringar,

att anse motion 9 och motion 10 besvarade.

## Motion 11

### Möjlighet att överklaga uteslutning

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

Inom den kooperativa ekonomiska föreningen SKB bör **rättssäkerheten** vara god. Tyvärr är det inte så i fråga om uteslutning ur föreningen.

Rätten att besluta om *uteslutningar av andra anledningar än ekonomiska försummelser* överfördes år 2010 från stämman till styrelsen, som därmed fick rätt att besluta om samtliga uteslutningar. Styrelsens motivering var att uteslutning genom stämmobeslut är en **omständlig** och tidsödande process som kan vara integritetskränkande för medlemmen.

Att berövas sitt medlemskap är en oerhört **långtgående åtgärd**, som innebär att man – förutom vanäran – förlorar sin turordning och därmed möjligheten att få en lägenhet inom SKB, det vill säga det som skulle vara frukten av ett ofta långvarigt sparande inom föreningen. Det är därför angeläget att en uteslutning är noga övervägd och inte kan ifrågasättas. Med stadgeändringen år 2010 finns dock inga möjligheter att kontrollera detta.

Styrelsen har angett (i utlåtande över motion 12 förra året i samma ämne) att man har som **rutin** att tillskriva medlemmen och föra en dialog med denne. Det är dock **inte stadgereglerat**, och det finns inga garantier för att så sker. Styrelsen ville tvärtom i stadgeförslaget till första extrastämman hösten 2015 ta bort varning före uteslutning, det vill säga gå i rakt **motsatt riktning**.

Även om styrelsen har dialog med medlemmen kvarstår problemet att **grunderna** för en uteslutning kan vara **diskutabla**, eftersom de innehåller ett mått av subjektiv värdering. Fullmäktige får ingen information om dessa uteslutningar och har ingen möjlighet att kontrollera. Därför behöver den medlem som berörs ges möjlighet att begära att uteslutningen prövas av stämman. Först med ett sådant tillägg till stadgarna kan rättssäkerheten anses acceptabel.

Då kan styrelsen fortsätta att besluta om alla slags uteslutningar, samtidigt som den medlem som anser att uteslutningen är felaktig kan få frågan prövad av stämman. Därmed behåller man den **enkelhet** som infördes år 2010 och **undviker** att hanteringen blir integritetskränkande – medlemmen har ju själv begärt att frågan behandlas på stämman.

Styrelsen har i stället hänvisat till att medlemmen kan ”få sin sak prövad i allmän domstol”. Det kräver dock att medlemmen har åtskillig kompetens och är beredd att satsa en hel del pengar på en prövning med osäker utgång. Det är **orimligt** och ovärdigt. SKB:s medlemmar bör behandlas bättre.

Det är värt att uppmärksamma att huvudregeln i lagen om ekonomiska föreningar ([3 kap. 4 § tredje stycket](#)) är att **föreningsstämman** beslutar om uteslutning – inte styrelsen. Även med föreslagen ändring blir alltså rättssäkerheten i SKB sämre än i normalfallet – men den blir påtagligt bättre än i nuläget.

Vi yrkar

**i första hand** att föreningsstämman beslutar att som sista stycke i § 9 i stadgarna lägga till:

*”En medlem som styrelsen har beslutat att utesluta har rätt att begära att uteslutningen prövas av föreningsstämman. Slutligt beslut om uteslutning fattas då vid nästkommande föreningsstämma, där medlemmen har närvaro- och yttranderätt vid behandlingen av frågan.”*

**i andra hand** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att till nästa stadgerevidering föreslå ett tillägg till stadgarna om rätt för en medlem som styrelsen har beslutat att utesluta att begära att uteslutningen prövas av föreningsstämman.

## Styrelsens utlåtande över motion 11

I motionen görs gällande att rättssäkerheten när det gäller uteslutning ur föreningen inte är god. Detta sägs bero på ett beslut som SKBs föreningsstämma fattade år 2010, nämligen att låta styrelsen fatta beslut om uteslutningar av andra anledningar än ekonomiska försummelser. Till följd av att det inte längre är stämman som fattar beslut i sådana uteslutningsärenden finns det inga möjligheter att kontrollera att dessa är noga övervägda.

Enligt 3 kap. 4 § FL får en medlem uteslutas ur föreningen på sådan grund som anges i stadgarna. Föreningsstämman ska besluta om uteslutningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Enligt förarbetena till bestämmelsen anger stadgarna ofta att styrelsen ska fatta beslut om uteslutning (prop. 1986/87: 7 s. 90). I doktrinen sägs att den omständigheten att det är föreningsstämman som enligt lagtexten ska fatta de aktuella besluten ”understryker beslutets allvarliga karaktär” (Anders Mallmén, Sten Andersson och Bo Thorstorp, Lagen om ekonomiska föreningar, En kommentar, fjärde upplagan, s. 132). Ett par slutsatser som kan dras av det sagda är att det ofta är styrelsen som fattar beslut om uteslutning och att den omständigheten att lagtexten pekar ut stämman som det organ som ska fatta sådana beslut inte har något kontrollsyfte utan handlar om att inskräpa beslutens allvarliga karaktär. Styrelsen är väl införstådd med detta.

I motionen sägs att det inte finns några garantier för att styrelsens tillämpningsrutiner i denna typ av ärenden följs. Att så sker är dock, liksom andra typer av förvaltningsåtgärder, föremål för revisorernas granskning. Det är med andra ord inte upp till styrelsen att hantera ärendena efter eget gottfinnande. I denna del av motionen hänvisas det för övrigt till det förslag som styrelsen tidigare lagt fram, nämligen att ur stadgarna ta bort varning före uteslutning. Detta anses gå i rakt motsatt riktning. Styrelsen vill dock här framhålla att lagtexten inte innehåller något krav på att en uteslutning ska föregås av en varning. Dessutom är det så att en varning i vissa fall inte tjänar något syfte. Så är till exempel fallet om en medlems handlande inneburit skada för föreningen. Om skadan redan har skett och inte går att reparera tjänar en varning alltså inget syfte. Det är svårt att förstå på vilket sätt ett borttagande av varning före uteslutning skulle gå i ”rakt motsatt riktning”, det vill säga mot försämrad rättssäkerhet.

Vidare påstås grunderna för uteslutning vara diskutabla, eftersom de innehåller ”ett mått av subjektiv värdering”. Dessutom får fullmäktige ingen information om dessa uteslutningar och har ingen möjlighet att kontrollera. Det kan här noteras att lagtexten inte anger några preciserade förutsättningar överhuvudtaget för uteslutning. De grunder för uteslutning som anges i SKBs stadgar får därför anses öka förutsebarheten för både medlemmarna och föreningen.

Slutligen är det viktigt att påpeka att för det fall en utesluten medlem vill få uteslutningen prövad i allmän domstol är det föreningen, som har bevisbördan för att uteslutningen var berättigad. Detta förutsätter att föreningen har ”på fötterna”, vilket i sig är en garanti för att beslut om uteslutning föregås av en noggrann och lagenlig prövning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 12

### Särskild granskning av modellen för fördelning av hyreshöjningar av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

**Hyressättningen** är en viktig fråga i en kooperativ hyresrättsförening. Regeringen påpekade i propositionen om införande av kooperativ hyresrätt ([prop. 2001/02:62 s. 96](#)):

*”Hyran är en väsentlig utgiftspost för de flesta boende. Det är därför viktigt att beträffande hyressättningen så långt möjligt säkerställa förutsebarhet och likabehandling. Risker för missnöje bland de boende är också överhängande, om det inte går att genomskåda grunderna för hyran. En ordning där grunderna för beräkningen av hyran anges i stadgarna är ägnad att motverka den risken.”*

SKB hade motsatt sig att **grunder för beräkning av hyran** skulle anges i stadgarna, men regeringen och riksdagen ansåg att det var viktigt. I enlighet med lagen om kooperativ hyresrätt ([2 kap. 4 §](#)) anges därför i § 42 i SKB:s stadgar sådana grunder. De grunderna anses så viktiga att ändring av dem kräver större majoritet än ändring av stadgarna ([se 3 kap. 18 b §](#)). I propositionen påpekas också på s. 97:

*”Naturligtvis måste styrelsens beslut [om hyrorna] stå i överensstämmelse med de grunder som har angetts i stadgarna.”*

Fullmäktige har vid flera tillfällen, som komplettering till stadgarna, beslutat om **hyresriktlinjer**, efter utvärderingar av gällande regler och diskussioner på föreningsstämman. Att fullmäktige kan besluta om riktlinjer och att styrelsen ska följa dem framgår också av samma proposition på s. 97:

*”Däremot bör styrelsen naturligtvis följa de riktlinjer om hyresnivån som det överordnade föreningsorganet, stämman, lämnar styrelsen, i den mån dessa riktlinjer inte strider mot lag eller föreningsstadgar.”*

Hösten 2014 beslutade dock styrelsen – utan att tillfråga fullmäktige – att införa en **modell** för fördelning av hyreshöjningar. Inga uppgifter om värderingen av olika fastigheter i modellen har lämnats. Det innebär att **inga motiveringar** längre ges för hyreshöjningarna i olika fastigheter.

Modellen **kritiserades** i motioner år 2015. Det gällde bland annat att beskrivningen av modellen var otillfredsställande och att det var osäkert om modellen står i överensstämmelse med stadgarna – mer om det nedan. Kritik mot modellen **återkom** i motioner år 2016, men då **avvisades** samtliga motioner om hyressättningen (och åtskilliga andra) och togs inte upp på stämman. Styrelsen har senare angett att motioner om hyressättningen **inte tas upp** på stämman längre.

Det finns många skäl för att låta en **oberoende, särskild granskare** granska hur modellen fungerar och bedöma om den står i överensstämmelse med stadgarnas föreskrifter:

- Frågan om hyressättningen är viktig.
- Föreningsstämman har rätt att besluta om riktlinjer för hyresnivån.
- Föreningsstämman kan besluta i fråga om tillämpningen av stadgarnas föreskrifter.
- Modellen har införts utan beslut av föreningsstämman.
- Farhågor finns om att modellen inte står i överensstämmelse med stadgarna.
- Det råder osäkerhet om hur hyreshöjningarna – och därmed hyrorna – bestäms.
- Styrelsen har sagt att frågor om hyressättningen inte längre ska tas upp på stämman.

### **Frågor att besvara**

Den särskilda granskaren bör besvara – men inte begränsa sig till – följande frågor. (Se avsnittet *Stadgarnas regler och beskrivningarna av modellen* nedan för uppgifter om stadgarnas faktorer och modellens parametrar.)

Kan parametern kötid i modellen sägas avspegla alla fyra faktorerna standard, läge, ålder och förmåner i stadgarna, vilket anges i [motionsvaret](#) (styrelsens svar på motionerna om hyressättningen 2016 som redovisas i häftet [Frågor om styrelsens förvaltning av SKB](#))? I vilken grad avspeglar parametern i så fall respektive faktor? Är de procentsatserna lika för samtliga fastigheter? Hur pass lämpligt är det att använda en parameter som avspeglar flera faktorer, speciellt om man är osäker på i vilken utsträckning den avspeglar respektive faktor?

Är det inte obestridligt att parametern *kötid* avser främst *läge*? Hur kan det i så fall motiveras att faktorn *läge* ska representeras även av parametern *geografiskt läge/attraktivitet*? Är det rimligt att *läge* ingår i två parametrar som tillsammans viktas till 70 procent?

Vilka aspekter av faktorn *läge* bör avspeglas i hyressättningen? Är det rimligt att den – som nu – avser endast avstånd till Stockholms city? Bör man inte också beakta exempelvis boendemiljön, som bullernivå, luftkvalitet och tillgång till rekreationsområden, samt närhet till service och kommunikationer?

I vilken utsträckning avspeglar parametern *värdeår* faktorerna *standard* respektive *ålder*? Om båda avspeglas, sker det med lämplig balans mellan dem, även med hänsyn till att de eventuellt också avspeglas av *kötid*? Om *värdeår* avspeglar faktorn *ålder*, tar den hänsyn till både ursprungligt byggår och ombyggnadsår på lämpligt sätt? Om *värdeår* inte avspeglar faktorn *standard*, i vilken mån avspeglas den faktorn av parametern *kötid* eller någon annan parameter? Har faktorn *standard* en rimlig avspegling i modellen?

Vad bör avses med faktorn *förmåner*? Kan ”förmånliga hyresvillkor” uppfattas som en förmån, vilket anges i motionsvaret, och i vilken mån kan det i så fall avspeglas av nivå på *hyra*? I vilken utsträckning kan faktorn *förmåner* avspeglas av parametern *kötid*, vilket anges i motionsvaret? Har faktorn *förmåner* en rimlig avspegling i modellen?

Hur kan parametrarna *hyra* och *upplåtelseinsats* relateras till någon av faktorerna i stadgarna? Är de lämpliga att använda för att avgöra nivån på hyran och därmed hyreshöjningen genom de beräkningar som modellen innebär? Hur stämmer detta med att hyran inte ska baseras på befintlig hyra utan sättas utifrån objektiva egenskaper hos lägenheten?

Är parametrarna och värdena för de olika parametrarna **objektivt baserade**?

Är **ordningen mellan faktorerna** i stadgarna slumpmässig, eller är de uppräknade i ordning efter betydelse eller någon annan ordning? I vilken utsträckning avspeglar modellen detta?

Vilken bedömning kan göras av det **arbetsmaterial** som har använts vid framtagandet av modellen? Hur pass omfattande och relevant har det varit, och hur har det utnyttjats?

Hur används modellen i **praktiken**? Hur mycket kan de olika parametrarnas värden för en given fastighet justeras ett visst år i samband med hyressamrådet? Hur garanteras det att sådan justering sker efter objektiva bedömningar? I vilken mån är det rimligt att inga av dessa värden görs tillgängliga för SKB:s medlemmar?

Vilken är den sammanfattande **bedömningen** av modellen för fördelning av hyreshöjningar? Hur pass lämplig eller olämplig är den? Med vilken säkerhet kan den bedömas stå i överensstämmelse med eller innebära ett brott mot stadgarna och övriga hyresriktlinjer? I vilken utsträckning medverkar modellen till att det är möjligt att ”genomskåda grunderna för hyran”?

### **Stadgarnas regler och beskrivningarna av modellen**

Enligt § 42 i SKB:s stadgar ska hyran baseras på faktorerna **storlek**, **standard**, **läge**, **ålder** samt övriga **förmåner** knutna till lägenheten.

I modellen baseras beräkningen på parametrarna **kötid** (40 %), **geografiskt läge** (30 %), **hyra** (20 %), **upplåtelseinsats** (5 %) samt **värdeår** (5 %) – olika benämningar på parametrarna har använts.

Modellen har beskrivits genom [bilder](#) visade hösten 2014, [artikel](#) i *Vi i SKB* april 2015 samt [svar på motioner](#) om hyrorna 2016. Beskrivningarna är delvis **motstridiga**.



Enligt artikeln tar modellen hänsyn till ”kötid, geografiskt läge, kostnad (hyra samt upplåtelseinsats) och standard” – ålder och förmåner finns inte med i beskrivningen av modellen. I motionsvaret sägs att parametern *kötid* ensam avspeglar alla fyra faktorerna *standard*, *läge*, *ålder* och *förmåner*. (Faktorn *storlek* tillgodoses genom att hyran anges per kvadratmeter.)

I bilderna och artikeln benämns den sista parametern *standard*, vilken mäts genom *värdeår*, medan benämningen *byggår/värdeår* används i motionsvaret, där den sägs avspegla *ålder*.

I bilderna används benämningen *geografisk attraktivitet* men i motionssvaret *geografiskt läge*, och det är i artikeln reducerat till enbart centralt kontra perifert läge i tio icke specificerade grupper.

Bilderna är rätt summariska, medan artikeln delvis är invecklat matematisk, där det är svårt att förstå hur uträkningarna avspeglar verkliga förhållanden.

I artikeln anges att modellen baseras på ”en mycket stor mängd olika modeller, bland annat från andra fastighetsägare, data och fakta”. Inget som helst material från arbetet med modellen har dock presenterats. Det ökar inte tilliten till modellen.

I motionssvaret anges att modellen motsvarar stadgarna följande sätt:

<i>parameter i modellen</i>	<i>faktor i stadgarna</i>
kötid	standard + läge + ålder + förmåner
geografiskt läge/attraktivitet	Läge
hyra respektive upplåtelseinsats	Förmåner
värdeår	Ålder

Frågor kring dessa beskrivningar återfinns i avsnittet *Frågor att besvara* ovan.

## Avslutning och yrkande

Förslag om särskild granskare ska enligt [8 kap. 17 §](#) lagen om ekonomiska föreningar bifallas om minst en tiondel av samtliga röstberättigade (i SKB:s fall fullmäktigeledamöter) röstar för förslaget. Enligt lagen ska ett yttrande över granskningen avges till föreningsstämman, och styrelsen ska se till att yttrandet tillhandahålls medlemmarna.

Med hänvisning till det anförda yrkar jag att föreningsstämman i enlighet med 8 kap. 17 § lagen om ekonomiska föreningar beslutar

*att* Bolagsverket ska utse en granskare för särskild granskning av den av styrelsen beslutade modellen för fördelning av hyreshöjningar, med uppgift att i enlighet med vad som anförs i motionen *granska* hur modellen fungerar och i vilken mån den överensstämmer med och innebär en god tillämpning av stadgarnas föreskrifter om hyresberäkning jämte övriga hyresriktlinjer samt *föreslå* åtgärder som kan behöva vidtas med anledning av granskningen.

## Styrelsens utlåtande över motion 12

Enligt 3 kap 6 § lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska hyresgästen betala den hyra som föreningen bestämmer. Enligt SKBs stadgar fastställs hyrorna för bostadslägenheterna av styrel-

sen efter samråd med hyresutskottet. De totala hyresintäkterna inom SKB ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

För en nyproducerad fastighet fastställs den genomsnittliga hyresnivån som krävs för att täcka dess kostnader, över tiden. De stadgeenliga kriterierna tillämpas genom bovärdeklassning där hänsyn tas till lägenhetens storlek, läge inom fastigheten samt övriga förmåner såsom förekomst och storlek på balkong, utsatthet för störningar etc.

För det befintliga beståndet tillämpas sedan 2015 en mellan styrelsen och hyresutskottet gemensamt utarbetad hyreshöjningsfördelningsmodell. Modellen tillämpas enbart för differentiering av den årliga hyreshöjningen, inte för den totala utgående hyran. Syftet är att objektiva faktorer ska styra differentieringen av hyreshöjningen och därigenom öka förutsägbarheten. Lägenhetens hyra baserad på storlek tillgodoses genom att hyran anges i kronor per kvadratmeter. För att uppfylla kriterierna standard, läge, ålder och övriga förmåner tillämpas parametrarna kötid, geografiskt läge, befintlig hyra och upplåtelseinsats samt byggår/värdeår. Dessa parametrar poängsätts i en tabell där läge och kötid ges störst vikt.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen innebar för 2016 att den generella hyreshöjningen om 1,25 procent ledde till höjning för enskilda fastigheter om 0–1,89 procent eller 0–20 kronor/kvadratmeter och år. Den generella höjningen om 0,85 procent för 2017 ledde till höjning för enskilda fastigheter om 0–1,31 procent eller 0–14 kronor/kvadratmeter och år. Om man bortser från de nyproducerade fastigheterna som var undantagna från hyreshöjning var lägsta hyreshöjning 0,39 procent respektive 5 kronor/kvadratmeter och år. För en lägenhet om 77 kvadratmeter var spridningen på höjningen 32–90 kronor/månad.

Styrelsen har vid flera tillfällen informerat om hyreshöjningsfördelningsmodellen i syfte att klargöra hur den fungerar och vilka kriterier som påverkar hyreshöjningen. Att utforma ett hyressättningssystem som uppfattas som rättvist av alla och är helt förutsägbart låter sig inte göras. Enligt stadgarna ska hyressättningen för den enskilda lägenheten baseras på ovan angivna kriterier. Styrelsen anser att hyreshöjningsfördelningsmodellen på ett fullt godtagbart sätt lever upp till stadgarnas intentioner vad gäller de årliga hyreshöjningarna.

Under 2016 inkom ett flertal förvaltningsärenden gällande hyressättning. Hyresutskottet redogjorde då för sin uppfattning och framhöll att hyreshöjningsfördelningsmodellen ger större förutsägbarhet samt att den på ett tydligare sätt speglar medlemmarnas sammantagna preferenser för attraktiviteten av de olika kvarteren och lägenheterna. Därigenom framgår medlemmarnas sammanvägda uppfattning av de i stadgarna angivna faktorerna för hyressättningen. Vidare öppnade hyresutskottet för en gemensam utvärdering när modellen givits möjlighet att verka under förslagsvis fem år, för att få ett stabilt underlag för eventuella förändringar.

Styrelsen ansåg vid besvarande av 2016 års förvaltningsärenden (nummer 26–31) att hyreshöjningsfördelningsmodellen fungerar väl och tjänar sitt syfte vad gäller differentiering av hyreshöjningar. Efter att ha tillämpat den i tre år (för 2015, 2016 och 2017) finner styrelsen ingen anledning att ompröva sin ståndpunkt. Modellen fungerar väl och styrelsen är inte beredd att omarbeta den.

Motionären föreslår att föreningsstämman ska hemställa att Bolagsverket ska utse en granskare för särskild granskning av hyreshöjningsfördelningsmodellen vad gäller hur den fungerar och i vilken mån den överensstämmer med och innebär en god tillämpning av stadgarnas föreskrifter om hyresberäkning jämte övriga hyresriktlinjer samt föreslå åtgärder föranledda av granskningen.



I styrelsens svar på motion nr 1 återfinns en detaljerad redogörelse för vad en särskild granskning innebär och när lagstiftaren tänkt att sådan åtgärd ska tillgripas. Sammanfattningsvis beskrivs åtgärden som en extraordinär åtgärd, som avses komma ifråga när det föreligger eller kan misstänkas föreligga oegentligheter eller andra missförhållanden i föreningen som bör utredas genom en specialundersökning. Vidare krävs att minst en tiondel av samtliga röstberättigade biträder sådant förslag. Föreningen svarar för granskarens arvode, vilket kan medföra en betydande kostnad.

### **Sammanfattning**

Hyreshöjningsfördelningsmodellen är utformad i samverkan mellan styrelsen och hyresutskottet. Ingentenda av parterna finner anledning att redan efter tre år förändra modellen. Modellen reglerar hur en generell hyreshöjning ska differentieras baserat på objektiva kriterier vilka enligt styrelsens uppfattning lever upp stadgarnas bestämmelser om vad som ska ligga till grund för hyressättning av enskild lägenhet. De frågor som motionären lyfter fram kan inte anses utgöra grund för en sådan extraordinär åtgärd som en särskild granskning innebär, då det varken föreligger eller misstänks föreligga oegentligheter eller andra missförhållanden som bör utredas genom specialundersökning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Hyresutskottets utlåtande över motion 12**

Den nya modellen har bara använts under tre år och vi anser därför att den föreslagna perioden på fem år först måste ges möjlighet att verka för att få ett stabilt underlag för eventuella förändringar.

## **Motion 13**

### **Samma upplåtelseinsatser för nybyggda lägenheter som för äldre** av Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe

I början av 2000-talet föreslog styrelsen och beslutades av stämman att öka upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 till 10% av byggkostnaderna för bostadshuset. Därefter har också beslutats om höjning av upplåtelseinsatserna i det gamla beståndet byggt före 2000 med 100%.

Beaktande de allt högre byggkostnaderna och därmed upplåtelseinsatserna kan det vara mycket svårt eller kanske omöjligt för medlemmar med låga inkomster, men framförallt pensionärer utan säkerheter att pantsätta att få ett lån hos något kreditinstitut till de nya upplåtelseinsatserna.

Med tanke på att SKB som mycket aktad och solid förening kan låna till betydligt lägre räntor med fast egendom som säkerhet än vad normalt en medlem kan som måste ta ett blanco-lån, utgör denna ränteskillnaden en ren extrakostnad för medlemmen. Ränteskillnaden mellan ovanstående parter torde kunna uppgå till det dubbla eller mer för medlemmen med ett blancolån, även inräknat SKB-medlemmars rabatterade räntor hos utvalda banker, samt medlemmens ränteavdrag. Det hörs dessutom fler kommentarer från politiskt håll att man bör se över ränteavdragen och på sikt fasa ut dessa vilket ytterligare skulle fördyra lånekostnaden för medlemmarna. Dessutom minskar upplåtelseinsatsen i värde över tiden vilket också är en kostnad medlemmen får ta. Vidare minskar också medlemmens möjlighet drastiskt att få ytter-

ligare blanco-lån till behövliga investering i t.ex. ny bil och andra kapitalvaror om medlemmen redan har ett stort blanco-lån för en lägenhet i SKB.

Om upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 sattes till samma kvadratmeterkostnad som gäller för det gamla beståndet och den extrakostnad som skulle drabba SKB för detta jämfört med dagens insatser i stället lades på hyran för lägenheten skulle det inte kosta föreningen något extra. Däremot skulle det bli lättare för medlemmen att kunna få ett lån (på lägre belopp) och medlemmens totala månadskostnad för bostaden skulle minska.

Det är svårt att se att SKB skulle ha svårigheter att låna upp ytterligare 10% av byggnationskostanden på kreditmarknaden med tanke på föreningens goda ekonomi och soliditet, den rådande bostadssituationen i Stockholm samt att medlemmarna förutom bostadsinsatserna betalar in närmare 20M kr årligen i medlemsavgifter.

De som vinner på dagens upplåtelseinsatser för nybyggen är kreditinstitutet.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan om att upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 ska vara samma som för det äldre beståndet och att den extrakostnad detta medför läggs på hyran för respektive bostad samt utarbeta ett förslag till stadgeändring om detta till nästa stämma,

att ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att för bostäder byggda efter 2000 låna mellanskillnaden mellan det insatsbelopp som medlemmar har betalat för dem och insatsbeloppet för äldre fastigheter samt återbetala denna mellanskillnad mot höjning av hyran och lägga fram förslag om detta till nästa stämma.

## Styrelsens utlåtande över motion 13

Enligt § 38 i SKBs stadgar ska en upplåtelseinsats erläggas av medlem vid inflyttning till lägenhet inom SKBs fastighetsbestånd.

Under årens lopp har förutsättningarna för bostadsbyggande förändrats där stigande produktionskostnader samt lägre subventioner har inneburit att såväl hyres- som insatsnivåer inom SKB har höjts.

Nuvarande insatssystem justerades senast av föreningsstämman den 27 maj 2010 där bland annat insatsnivåerna i det äldre beståndet justerades upp för att jämna ut skillnader mot det nyproducerade beståndet. Systemet innebär dock fortfarande att det blir stora skillnader i insatser där lägenheter som producerats före år 2000 i dag har en upplåtelseinsats om 540 kronor/kvadratmeter (2016 års nivå) och lägenheter som producerats från år 2000 och framåt har en upplåtelseinsats som motsvarar högst 10 procent av produktionskostnaden.

Styrelsen anser att en utvärdering av SKBs insatssystem bör göras med jämna mellanrum där såväl företags- som föreningsmässiga perspektiv beaktas. Då en översyn av SKBs stadgar planeras att ske framöver bör insatssystemet vara en del av den allmänna översynen av stadgarna snarare än att insatssystemet utvärderas isolerat. Insatssystemet är en stor och viktig del av SKBs finansiering och bör utvärderas som en helhet och inte bara utifrån några särskilda aspekter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.





**Stockholms Kooperativa  
BOSTADSFÖRENING**

---

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