



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Motioner

**till 2002 års ordinarie
föreningsstämma**

samt
**Förslag till stadgeändringar
med anledning av
ny lag om kooperativ hyresrätt**

Motionär har rätt att delta i medlemsmöten och presentera sin motion. Motionär har även rätt att delta på den ordinarie föreningsstämman angående sin motion, men ges ej ytterligare förslagsrätt där.

Innehåll:

Motioner

	sid
1. Fullmäktigesuppleants närvaro- och yttranderätt på stämmor	1
2. Valberedningens deltagande på köandes möten	2
3. Devisen ”I medlemmarnas tjänst” samt konceptbyggande	3
4. Likvidation av SKB och bildande av bostadsrättsföreningar	6
5. Hantering av P-platshyror m m	8
6. Principer för hyressättning av p-platser	12
7. P-platshyror i Gröndal, m m	13
8. Frysning av resp samråd om p-platshyror	14
9. Hyresstopp 2003	17
10. Återinförande av hyresregleringsfonden	20
11. Installation av elektriska dörröppnare i kv Tegelprämen	22
12. ”Byta bostadsfunktionen” tillgänglig även för köande medlemmar	23
13. Uppsättning av balkonger i kv Träslottet	26
14. Produktion av vindslägenheter	27
Förslag till stadgeändringar med anledning av ny lag om kooperativ hyresrätt	29
Bilaga med förslag till stadgeändringar	32

Motion 1

om fullmäktigesuppleants närvaro- och yttranderätt på stämmor

av Jan-Åke Andersson, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

En åtgärd som jag tror kan öka engagemanget bland oss fullmäktigesuppleanter vore om vi fick delta på årsstämmorna. Deltagandet skall innebära yttranderätt men ej rösträtt.

Ovanstående innebär sannolikt att stadgarna måste kompletteras.

Syftet med detta förslag är att underlätta för dem som kan tänka sig kliva vidare i organisationen genom den direktinformation ett deltagande på årsstämmorna innebär.

Yttranderätten kommer att innebära att några till kan säga sin mening och på det sättet i någon mån öka demokratin.

Fler individer på ett möte gör att det kan ta längre tid med förhandlingarna, men samtidigt får alla närvarande möjlighet att lära känna fler personer och kan möjligen hitta fler att föreslå till förtroendeposter. Detta är särskilt viktigt när det gäller oss köande som har svårare att lära känna varandra och därigenom utnyttja våra demokratiska rättigheter i föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Styrelsen ställer sig positiv till ett ökat engagemang hos såväl de förtroendevalda medlemmarna som övriga medlemmar. Ett uttryck för detta är bl a tillsättandet av den arbetsgrupp som arbetar med frågor om hur de köande medlemmarna skall kunna aktiveras.

Förslaget att även fullmäktigesuppleanter skall kunna delta på föreningsstämmor syftar till att öka suppleanternas engagemang liksom att ge direktinformation och en träning i hur föreningsdemokratin fungerar. Styrelsen ser positivt på detta. Redan i dag är det fullt möjligt för andra än ordinarie fullmäktigeledamöter att delta på föreningsstämman. Utöver de ordinarie ledamöterna har också motionärer rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och delta i överläggningarna om denna. Styrelsens ledamöter, revisorer och hyresutskottsledamöter har också rätt att närvara. Även fullmäktigesuppleanter har möjlighet att närvara på föreningsstämman om de anmäler detta i förväg. Suppleanter inbjuds också årligen till fullmäktigedagen i november.

Styrelsen tycker att motionärens första förslag är bra och att det överensstämmer med ambitionen att öka medlemmarnas möjligheter till information och inflytande

i föreningen. Det som kan vålla problem är om alltför många besökare kommer och det därvid uppstår utrymmesbrist i den för ändamålet hyrda lokalen. Stora lokaler är svåra och kostsamma att hyra och måste bokas redan på hösten innan föreningsstämman. Om fler deltagare än det finns plats för anmäler sitt intresse uppstår en svårlöst situation.

Styrelsens förslag är ändock att i kallelsen till föreningsstämman ange att även suppleanter är välkomna att närvara.

Det andra förslaget i motionen handlar om yttranderätt även för suppleanter som är närvarande på stämman. Av föreningsrättsliga regler samt av praxis följer att yttranderätt och rösträtt bör förbehållas ordinarie ledamöter samt de suppleanter som tjänstgör vid tillfället.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att tillstyrka motionärens förslag om rätt för fullmäktigesuppleanter att närvara på föreningsstämman, samt

att avslå yrkandet att även ej tjänstgörande fullmäktigesuppleanter skall ha yttranderätt på föreningsstämman.

Motion 2

om valberedningens deltagande på köandes möten

av Jan-Åke Andersson, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Förslag till tillägg i stadgarna, § 38 Valberedningen.

Valberedningens ordförande skall utse någon inom valberedningen att delta på de möten som ordnas för de köande fullmäktige/fullmäktigesuppleanter.

Syftet med detta förslag är att öka möjligheten att hitta kandidater för förtroendeposter i föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 2

I valberedningens uppgifter att föreslå kandidater till olika förtroendeuppdrag inom föreningen ingår att på olika sätt leta upp lämpliga kandidater samt skapa sig en bild av de olika kandidaternas lämplighet för de olika posterna. I detta ingår naturligt att delta på olika typer av föreningsmöten samt att på andra sätt inventera utbudet av lämpliga kandidater.

Styrelsen anser att motionärens förslag ligger i linje med det uppdrag valberedningen har. Förutom att delta på de köandes olika möten bör valberedningen också följa andra typer av möten och aktiviteter som pågår inom föreningen. Även andra arbetssätt för att fullgöra sitt uppdrag finns givetvis.

Styrelsen är alltså positiv till motionärens förslag. En representant för valberedningen bör fortsättningsvis vara närvarande vid köandes fullmäktigemöte. Något behov av en förändring av stadgarna synes dock inte föreligga.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att tillstyrka motionärens förslag att en representant för valberedningen bör närvara vid köandes fullmäktigemöten, samt

att i övrigt anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 3 om devisen ”I medlemmarnas tjänst” samt koncept- byggande

av Tomas Lindmark, hyresmedlem i kv Grundläggaren

Önskar få följande förändringar till stånd:

- Ändra perspektiv på föreningens ledning, förvaltning och förtroendeuppbyggnad från ett administrativt reaktivt regelstyrt system där medlemmen kommer i kläm till ett proaktivt problematiserat medlemsperspektiv där devisen I MEDLEMMARNAS TJÄNST genomsyrar verksamheten. Ge anställda, förtroendevalda samt medlemmarna ett fortlöpande och adekvat kunskaps- och utbildningsstöd. Gör det lärorikt och intressant att bo och arbeta i SKB!
- Renodla, utveckla och driv den kooperativa bostadsekonomiska föreningens ursprungliga idé anpassad efter den tid vi lever i.
- Att det görs en ordentlig genomgång av Förvaltningsavdelningens uppbyggnad, organisation, verksamhet, vad föreningen gör i egen regi och vad som läggs ut på entreprenörer, intern och extern kontroll av beställningar, byggledning, kvalitetskrav, delkontroller och besiktningar. Hela kommunikationssystemet mellan eventuella kontaktpersoner bland boende, projektledare, beställare, utförare och eventuella entreprenörer och underentreprenörer behöver ses över för att information inte ska tappas bort, missförstånd uppstå på vägen och onödiga kostnader för reklamationer, social friktion och tidsspillan uppstå. Det behövs således ett helhetsperspektiv. Någon form av systematisk utvärdering av alla arbeten och uppdrag bör skapas vars främsta syfte skall vara lärande av erfarenheterna med påföljande förändringar av arbetssätten.
- Satsa på en proaktiv drivande utveckling av föreningens nybyggnation i form av t ex konceptbyggande efter boendes och främst köandes behov för att fler av föreningens medlemmar skall få bostäder som är anpassade efter deras rådande behov, t ex:
 - Generationsbostäder, dvs bostäder som över tid kan anpassa sin yta genom att ytor kan läggas till och knoppas av i takt med familjernas storlek och de boendes ålder och sociala behov.
 - Seniorboende. Att i samarbete med Socialtjänsten och Landstinget utveckla boendeformer som är förberedda för den handikappades och den äldres gradvis växande behov av personlig omvårdnad.

- Flytta ifrån hemmet boende. Utveckla små övergångsbostäder för t ex ungdomar som vill leva sitt eget liv i väntan på en ordinarie bostad, för studerande eller för makar och sambos som delar på sig.
- Lägenheter med speciella krav på att tåla höga inomhusljud och eller rörelsebuller utan att störa andra, avskärmad miljö, allergirent, o s v.
- Utveckla en kombination av bostadslägenhet jämte arbetsdel med egen ingång (inte nödvändigtvis vägg i vägg men i samma förvaltningsenhet) samt lämpade kontrakt, för dem som har möjlighet eller är tvingade, att bo och arbeta hemma i bostaden så att det fungerar juridiskt, skattetekniskt och hyresmässigt.
- Tillhandahåll rålägenheter till låg hyra, d v s lägenheter som saknar i stort sätt all fast inredning i form av köks- och förvaringsskåp, sanitetsporlin, maskinell utrustning; inte är målade och tapetserade och som saknar golvbeklädnad. VVS, el, telefon och data skall dock vara framdraget. Låt den boende själv ordna med och stå för dessa kostnader: Föreningen kan vara behjälplig med upphandling, medlemsrabatter och installation men kostnaderna för detta skall bäras av medlemmen och ligga helt utanför den ordinarie hyran. Hos föreningen dokumenterade och registrerade nedlagda kostnader kan efter normal avskrivning mot ersättning till hyresmedlemmen överlätas till nästa boende.
- Att föreningen aktivt söker utvecklingshjälp inom beskrivna områden hos våra Universitet och Högskolor i Sverige och utomlands. Samt att man aktivt söker motsvarande kontakter hos lokala, nationella och internationella centra för kooperativ utveckling. Att föreningen, gärna med Stockholms Stad goda minne, och i samarbete med t ex Institutionen för Arkitektur, utlyser tävlingar om dels principiella lösningar, dels för konkreta markanvisningar. Stockholm, med sin stora internationella besöksfrekvens, borde vara en intressant ort för en sådan praktiskt genomförd bostadsutveckling.
- Att föreningen gör en studie av medlemmarnas önskemål om udda boendeformer i form av lokaler som tidigare varit avsedda för t ex: hotell, fabriker, affärer, källare, vindar, vattentorn, ställverk, övervakningslokaler, skyddsrum, kiosker, kvarnar, kyrkor, brofundament, under viadukter, fartyg, permanenta uppställningsplatser för boende i husbåtar, husbilar, husvagnar, järnvägs-vagnar o s v, o s v.
- Bjuder gällande regelsystem motstånd, begär dispens eller förändrade regler hos lagstiftaren.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Vad gäller motionens första del instämmer styrelsen i att verksamheten skall drivas i medlemmarnas tjänst. Detta synsätt är grunden för all verksamhet inom SKB. Detta framgår både av stadgarna och andra dokument som används för sköta den dagliga verksamheten som bedrivs i föreningen. Exempel på detta är också de arbetsgrupper som häromåret arbetade med frågor som rörde ökat inflytande och demokrati i såväl fullmäktiges arbete som i kvartersrådets verksamhet. Rapporter om detta har lämnats till fullmäktige som godkänt redovisningarna.

Praktiska resultat av detta har varit bl a att det bildats beredningsgrupper inför föreningsstämman där fullmäktigeledamöterna har möjlighet att diskutera de olika motionerna före stämman. Ökade informations- och insynsmöjligheter har skapats genom hemsidan som utvecklas kontinuerligt med bl a kvartersinformation och annan information om föreningens verksamhet. Tidningen Vi i SKB ger också möjlighet till information och kommunikation inom föreningen. Vad gäller verksamheten inom kvarteren har sedan förra året tagits fram en arbetsordning för information om praktiska åtgärder som vidtas i de olika kvarteren. En hel del har alltså gjorts och görs för att uppnå det motionären efterfrågar. Sedan kan det ibland vara praktiska frågor där individuella medlemmars önskemål ibland ställs mot kvarterets önskemål. Olika praktiska önskemål får ställas mot de ekonomiska resurser som finns tillgängliga för fastighetsförvaltningen. Det är viktigt att verksamheten drivs på ett ekonomiskt och rationellt sätt.

Styrelsen instämmer i motionärens synpunkter att såväl anställda som medlemmar fortlöpande bör ges ett adekvat kunskaps- och utbildningsstöd för att verksamheten skall bli så medlemsorienterad som möjligt. Ett led i detta är att ta fram en utbildnings-/utvecklingsplan för såväl anställda som medlemmar där frågorna i motionen behandlas. Arbete med att ta fram en sådan utbildningsplan pågår och beräknas vara klart under året.

Styrelsen instämmer även i förslaget att utveckla den kooperativa hyresrättsföreningens ursprungliga idé men anpassad till den tid vi lever i. Detta är särskilt aktuellt med tanke på att föreningen efter 85 års verksamhet nu kan arbeta i enlighet med en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt. Som angetts ovan har en hel del åtgärder vidtagits och ytterligare andra pågår. Styrelsen kommer att se till att det sker en fortsatt utveckling i detta avseende.

Vad gäller förslaget att se över förvaltningsavdelningens uppbyggnad pågår just nu en organisationsförändring i linje med motionärens synpunkter. Organisationsförändringens främsta syfte är att skapa bättre tillgänglighet till förvaltningspersonalen och ett närmare samband mellan hyresmedlemmar, kvartersråd och förvaltningsverksamheten.

Sammantaget instämmer styrelsen i stort med synpunkterna i motionens första del. Det ingår också i styrelsens uppdrag att bevaka att verksamheten bedrivs på ett för medlemmarna bra sätt. Styrelsen tar gärna till sig motionärens synpunkter.

Vad gäller olika former av konceptbyggande som generationsbostäder, seniorboende, ungdomsboende m m pågår för närvarande inget direkt arbete för att tillskapa sådana bostäder. I SKBs hittillsvarande bostadsproduktion löper som en röd tråd att lägenheterna skall vara i ett sådant skick och utformning att de kan efterfrågas av olika kategorier av bostadssökande. Lägenheterna skall också vara av god kvalitet och praktiska för sitt ändamål. Ett annat sätt att uttrycka detta på har varit mottot ”Praktiskt och Vackert” som gällt vid allt byggande. Detta synsätt har varit framgångsrikt genom åren och har också medfört att SKB har ett välplanerat och bra bostadsbestånd. Något avkall på detta bör ej göras. Det finns ett intresse hos vissa medlemmar för den typen av konceptbyggande som motionären efterfrågar. Ett sådant synsätt bör kunna övervägas närmare i den framtida

bostadsproduktionen. Ett komplement till detta kan också vara ett utvecklande av servicen kring "seniorboende" i det vanliga boendet.

Styrelsen har därför även en positiv grundinställning till den andra delen av motionen. För att utröna medlemmarnas intresse för dessa frågor kan ett lämpligt arbetssätt vara att styrelsen fortlöpande följer utvecklingen inom området och vid behov låter göra mer konkreta undersökningar/enkäter i frågan. Styrelsen konstaterar avslutningsvis att det är styrelsens uppgift att fortlöpande tillse att verksamheten bedrivs i medlemmarnas tjänst.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att ge styrelsen i uppdrag att följa utvecklingen inom det angivna området vad gäller konceptbyggande och närmare undersöka medlemmarnas reella intresse i frågan samt

att i övrigt anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 4 om likvidation av SKB och bildande av bostadsrättsföreningar

av Thomas Bring, hyresmedlem i kv Tegelprämen

SKB är en ekonomisk förening och är därmed underkastad "lag (1987:624) om ekonomiska föreningar" (föreningslagen). Enligt denna lag är syftet med en ekonomisk förening att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Enligt SKBs stadgar skall föreningen främja sina medlemmars intresse genom att tillhandahålla bostad med hyresrätt. Föreningslagen kräver att medlemmarna i en kooperativ förening på något sätt är aktiva i föreningens verksamhet. Det kan tillgodose genom att medlemmarna köper av eller säljer varor till föreningen. I SKBs fall sker det genom att medlemmarna hyr lägenheter av föreningen. Men det är bara en bråkdel av medlemmarna som uppfyller lagens krav i detta avseende. SKB skiljer mellan boende och köande medlemmar. Antalet lägenheter var vid utgången av år 2000 drygt 6 300 och antalet köande medlemmar 68 000. SKBs främsta syfte torde således vara att tillhandahålla lägenheter åt de köande. Det syftet ingår dock inte i de långsiktiga mål som SKB har satt upp för sin verksamhet. Däremot finns i de s k verksamhetsmålen ett mål att bygga 80-100 lägenheter per år. Med den takten skulle det ta över 600 år att tillgodose behovet för de som är köande idag. Som bostadsmarknaden i Stockholm ser ut är det en omöjlig uppgift att bygga lägenheter för alla köande. Dessa ökar dessutom i antal och kan bli praktiskt taget hur många som helst. Dagens system skapar förväntningar för de köande som aldrig kommer att infrias. En av de främsta orsakerna till SKBs existens har således bortfallit.

En annan orsak till att upplösa SKB är att själva syftet med en kooperativ ekonomisk förening har bortfallit. Medlemmen skall på något sätt vara aktiv i föreningens verksamhet och ha inflytande på denna. Föreningen har vuxit i storlek och drivs idag som vilket företag som helst där ledningen och de anställda styr

verksamheten. Den enskilde medlemmen har blivit anonym och har svårt att påverka beslut och verksamhet trots det formella inflytandet. Föreningen har därmed kommit att likna andra bostadsföretag. I ett vanligt hyresförhållande finns en fastighetsägare (hyresvärd) som vill göra en ekonomisk vinning genom att hyra ut lägenheter till boende (hyresgäster). För att skydda hyresgästen mot hyresvärdens har hyreslagen tillkommit för att reglera förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd. SKB gör ofta jämförelser med andra bostadsföretag och åberopar hyreslagen i förhållandet mellan en boende medlem och föreningen. Men SKB kan inte jämföras med andra bostadsföretag och hyreslagen gäller inte i förhållandet mellan en boende och föreningen. Det är en ekonomisk förening där föreningens uppgift är att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen får inte ha något fristående vinstintresse. En grundläggande princip i en ekonomisk förening är den om alla medlemmars likställighet (likhetsprincipen). Ingen medlem får gynnas eller missgynnas i förhållande till övriga. Denna princip får genomslag i föreningens all verksamhet såsom fastställande av hyror och andra villkor för de boende. Denna princip finns inte i hyreslagen. Genom åberopande av hyreslagen har SKB satt denna princip åt sidan.

Bestämmelser om frivillig likvidation finns i föreningslagen. Om en förening vill kan den ha strängare regler härför. Det skall då framgå av stadgarna. SKB har inte infört några andra bestämmelser om likvidation. Bestämmelserna i föreningslagen skall således gälla. De innebär att beslut kan fattas vid en stämma om samtliga röstberättigade enas om beslutet eller beslut med enkel majoritet på två på varandra följande stämmor och biträde av minst två tredjedelar på andrastämman. Då en förening upplöses skall följande ske.

- Föreningens tillgångar skall säljas.
- Föreningens skulder skall betalas.
- Eventuellt överskott skall fördelas.
- Alla anställda skall sägas upp.

Den egendom som skall säljas utgörs huvudsakligen av hyresfastigheter. Det finns en lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Enligt den lagen har bostadsrättsförening som har lämnat in intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten förköpsrätt vid försäljning. Frågor om bildande av bostadsrättsföreningar kan inte tas upp på SKBs stämma. Initiativ härtill måste tas av de boende.

Genom upplösning av föreningen och bildande av bostadsrättsföreningar får de boende en reell möjlighet att påverka sitt boende avseende såväl ekonomiska som andra boendeförhållanden.

Jag föreslår stämman att besluta om likvidation av föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Motionären föreslår att föreningen skall träda i frivillig likvidation (upplösas) och att bostadsrättsföreningar bildas. Motionen strider mot föreningens syfte och stad-

gar samt motverkar i övrigt föreningens intressen. Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Styrelsen föreslår fullmäktige
att avslå motionen.

Motion 5

om hantering av p-platshyror m m

av Tomas Lindmark, hyresmedlem i kv Grundläggaren

Önskar följande ändringar:

- Att aviserade två höjningar av garage/parkeringshyror stoppas tills frågan är ordentligt utredd och ånyo beslutad.
- Att man omedelbart gör en objektrelaterad genomgång av vad som är 'marknadspris' för föreningens garage-/parkeringsplatser med hänsyn tagen till vad som erbjuds inom respektive förvaltningsenhet och inte med hänvisning till vad andra hyresvärdar tar ut i området.
- Att föreningens ändamålsparagraf - § 2, punkt 2 och/eller 5 - uttryckligen kompletteras så att det framgår att även tillhandahållande av garage-/parkeringsplatser till i första hand föreningens medlemmar (boende och köande) ingår i uppdraget.
- Att det görs en tydlig åtskillnad mellan fysiska personers (dvs medlemmars) köande/boendes förhyrning av garage-/parkeringsplats och juridiska personers förhyrning av garage-/parkeringsplats.
- Att förhyrning av garage-/parkeringsplats skall omfattas av samma eller liknande typ av krav på medlemskap och insatser (möjligen enligt särskild taxa) som förhyrning av bostad. Uthyrning till fysiska personer som ej är medlemmar skall inte förekomma, medlemskap krävs för förhyrning av garage/parkeringsplats.
- Att det i hyran för garage-/parkeringsplats skall ingå relevant kollektiv försäkring för medlem.
- Att frågor angående garage-/parkeringsplatser skall omfattas av Kvarteretsrådet.
- Att hyressättningen av garage/parkeringsplatser för medlemmar skall fastställas efter föreningens självkostnad per förvaltningsenhet eller efter en genomsnittlig självkostnad för olika typer av garage/parkeringsplatser över hela fastighetsbeståndet.
- Att det skall vara möjligt att parkera släpvagn på förhyrd garage/parkeringsplats efter särskilt medgivande från SKB eller efter anmälan från förhyraren.
- Att hyressättningen för medlemmars förhyrning av garage-/parkeringsplats skall omfattas av hyressamråd.
- Att uthyrning av garage-/parkeringsplatser till juridiska personer skall ske på kommersiella hyresvillkor utan kollektiv försäkring i hyran.
- Att hyressättningen för medlems förhyrning av garage-/parkeringsplats skall kunna differentieras beroende på om det är medlemmen som privatperson

(självkostnad) eller medlemmens arbetsgivare (förhöjd hyra/marknadsprissättning) som betalar, svarar för eller står för hyresbeloppet i slutänden.

- Att frågan om andrahandsuthyrning eller delade kontrakt mellan förhyrare vardagar dagtid och förhyrare natt samt lördag/söndag heldygn utreds.
- Att styrelsen, om nuvarande lagstiftning inte medger att de tre föregående punkterna genomförs, vänder sig till lagstiftaren och begär erforderliga förändringar av gällande regelverk.

Bakgrund

I höstas aviserades en höjning av hyrorna för garage-/parkeringsplatser i tre steg. Som boende medlem hade jag vare sig hört talas om eller läst om, någon föregående diskussion angående sådana hyreshöjningar. Skrev då till marknadschefen och fick ett svar som jag inte uppskattade. Två skäl angavs: vi (!?) (Sic!) [Är SKBs ledning och personal samt SKB som juridisk person, någonting annat än de tjänstemän som föreningens firma mot relevant lön anlitat för att administrera de uppgifter som medlemmarna själva inte har tid, ork, kunskaper eller resurser för att själva klara av? Det föreligger också något grundläggande fel i såväl det relevanta språkbruket som i den föreställningsvärld som ledningen av en kooperativ bostadsekonomisk förening ger uttryck för i tal, skrift och sitt dagliga handlande.] har inte höjt hyrorna på länge samt vi kan inte subventionera hyrorna för garage-/parkeringsplatserna. (När det gäller hyrorna för lägenheterna är de oförändrade för fjärde året i rad till följd av föreningens välskötta ekonomi). Är hyrorna för garage-/parkeringsplatser skild från föreningens övriga ekonomi?

Vid Kvarteretsrådets öppna medlemsmöte frågade jag efter information kring hyreshöjningarna. Vår representant i fullmäktige hade vid senaste informationsmötet av hälsoskäl varit med endast en kort stund medan suppleanten hade varit förhindrad att delta, varför de inte kunde redovisa bakgrunden.

I vårt Kvarteretsråd har vi inte någon ordförande utan en sammankallande. Bad då denne att ta upp frågan om de aviserade hyreshöjningarna. (Något som jag i protokoll kritiserats för). Svaret blev nekande med två motiveringar: frågan angår inte Kvarteretsrådet, sammankallande hade själv vare sig bil eller garageplats och tyckte att bilägare kan väl betala vad det kostar samt vägrade av de skälen att representera mig som boende förhyrare av lägenhet med förhyrd garageplats i huset. Fullmäktigeledamoten nekade att ta sig an frågan av samma skäl. I stället ombads jag att själv skriva en motion i ärendet. Suppleanten för fullmäktigeledamoten hade en bror, utan bil och garageplats, som satt i Hyresutskottet och som av principiella föreningstekniska skäl var intresserad av att driva frågan, vilket har gjorts med bl a ett möte i vår föreningslokal, diverse brev, osv. Ett nytt möte är utsatt till den 24 januari där marknadschefen skall närvara.

Ryktet säger att ordföranden i Hyresutskottet är för att marknadshyror införs på sikt vad gäller förhyrda bostadslägenheter. Trappstegshöjningen av hyrorna för garage-/parkeringsplatser skulle då vara ett första försök att testa medlemmarnas reaktioner på en marknadsanpassad hyra. I Grundläggaren har det till och från tidigare diskuterats och gjorts direkta försök till att bilda en interimistisk bostadsrättsförening inför den eventualiteten att SKB av finansiella skäl (inte klarar av åtagandena för nybyggnationen, eller inte kan klara av en eventuell räntehöjning) skulle behöva sälja någon förvaltningsenhet. Denna fråga har jag tidigare bett

ekonomichefen att reda ut och han har redovisat resultatet vid Kvartersrådets årsmöte. Som medlem vill jag här erinra om SKB-stadgarnas paragraf 12 som reglerar följderna för den medlem (även förtroendevald medlem) som fronderar mot föreningens ändamålsparagraf. Som medlem kan jag inte finna att marknads-hyror är förenligt med syftet bakom en ekonomisk förening. Inte heller är en ombildning till bostadsrätt av en enskild förvaltningsenhet enligt min mening förenlig med en kooperativ förenings kollektiva sparande då den enbart gynnar enskilda boende medlemmars privata plånböcker på boende och framförallt köande medlemmars bekostnad. Vår VD har i brev till mig redovisat en något märklig inställning: 'medlemmarna gör föreningen till vad medlemmarna vill'. D v s det är den välutbildade medlemmen med breda kontaktytor, goda ekonomiska resurser och med ett centralt boende som har problemformuleringsföretaget. Ett förhållande som jag djupt ogillar då det berör demokratins och den ekonomiska föreningens själva livsnerv.

När jag rör mig i Grundläggaren träffar jag till och från på boende som har synpunkter, frågor och bekymmer kring sitt boende och sina garageplatser som de av olika skäl inte felanmäler och inte talar med förtroendevalda om. De kommer endast sällan till Kvartersrådets möten. De kan ha svårt för att formulera sig muntligt i ögonblicket inför andra liksom att de kan ha svårt för att formulera sig på ett klart och begripligt sätt i skrift. Det är i allmänhet få människor som har den kraft och det civillurage som krävs för att generera de gräl och de konflikter som behövs för att få nödvändiga förändringar till stånd. Detta är forskningsmässigt väl känt sedan länge. Något som förtroendevalda med starka egna särintressen ibland nyttjar bl a genom att information från ovan inte sprids nedåt samt att medlemmarnas synpunkter filtreras på ett sådant sätt på vägen upp att synpunkterna aldrig når de beslutsfattande organen. Här rör det sig således om en styrning genom informationsmakt och missbruk av denna makt på de tysta och försynta medlemmarnas bekostnad.

Är sedan 1974 medlem i SKB. Sedan 1987 bor jag i Grundläggaren och förhyr en varmgarageplats i samma förvaltningsenhet. 1990 ändrades hyreskontraktet för garaget så att hyressättningen inte längre kopplades till konsumentprisindex (KPI), hyran var 1990 600 kr/mån och är idag 880 kr/mån. En förhöjning av hyran kommer att ske de närmaste åren till 1000 kr/mån. Som enskild medlem kommer jag att prissättas ur mitt garagekontrakt och därigenom berörs även boendet. Även för storstadsbon kan innehav av, eller tillgång till, bil vara en såväl viktig som nödvändig del av livsförutsättningarna. För den yrkesarbetande kan det t ex vara arbets- och reseskäl, för familjen transportskäl, för den pensionerade en möjlighet att ta sig utanför storstaden, för den sjuke ett nödvändigt hjälpmedel som ger rörelsefrihet och en avsevärd förhöjning av livskvalitén. Kort sagt är bilen idag att betrakta som en viktig och integrerad del av boendet och hushållet. Kostnaderna för bilinnehavet och dess kringkostnader är också för många en tung post i hushållsekonomin.

Förvaltningsenheten Grundläggaren består av fyra trappuppgångar med ingång från en gemensam mellanliggande gård samt ett sammanhängande garage under hela förvaltningsenheten. Inför Grundläggarens byggnation (färdigt 1983) ställde kommunen krav på storbilsgarage samt lokaler för daghem för att bygglov skulle beviljas.

I anslutning till garaget finns fastighetsgemensamma lokaler, bl a i form av två transformatorstationer. SKB har även egna platser i garaget för egen och extern servicepersonal samt hantverkare. En del av föreningens självkostnader för garagelokalerna bör således belasta alla lägenheter i förvaltningsenheten. Från början hade SKB svårt att hyra ut garageplatserna till boende medlemmar varför man även vände sig till kringboende samt till företag. Andelen externa hyresgäster har med åren minskat.

Av byggnadstekniska kostnadsskäl försågs garagelokalerna i Grundläggaren inte med vare sig tvätt-/spolhall, gör-det-självpplats eller någon form av avlopp. Inkörande bilar drar med sig väta och vintertid saltbemängd snö och is som tinar och rinner av, för att ansamlas på golvet. All fukt ventileras bort. Delar av garaget löper under ovanförliggande gård. Genom brister i garagetaket isolering läcker det ned vatten i garaget, bl a på där parkerade fordon, vilket förorsakar frätskador. Permanenta men bristfälliga läckageskydd har delvis satts upp. Under år 2001 lade man vid två tillfällen om markteglet invid husliven på gården utan att företa nödvändiga isoleringsarbeten kring garagetaket. I garagegolvet finns sprickor som gör att införd väta läcker ned i hyresgästernas förråd i underkällaren samt i fastighetsskötarens lokaler. I underkällaren ligger även vår alldeles nyss ombyggda bastuavdelning (100.000 kr budgeterat) som tidigare vintrar haft problem med läckage från garaget. Trots budgeterade medel för förra året har sprickorna i garagetaket och garagegolvet inte åtgärdats inför vintersäsongen med läckage, besvär och följdkostnader som resultat.

Ovanför garaget, i förvaltningsenhetens hörn vid Markvardsgatan/Döbelnsgatan samt Döbelnsgatan/Rehnsgratan, ovanför transformatorstationerna(!), har daghemmet vil- och sovplatser för sina barn. Till följd av kyliga golv i daghemslokalerna i övrigt har temperaturen i garaget ökat på. Förhöjd lufttemperatur i garaget, tidvis fuktig miljö samt kvarvarande salt ger en ökad avrostning på fordonen. För att fordonen skall hålla, i vart fall genomsnittlig livslängd, krävs regelbundna besök vid externa spolhallar samt extra rostskydd, vilka båda kostar extra. Enligt gällande bestämmelser i hyreskontraktet får släpvagnar inte parkeras på garage-/parkeringsplatser. Grundläggarens speciella utformning samt rådande trafiksituation gör att släpvagnar tas in och parkeras av dels hyresgäster för egna flyttransporter, dels av SKB anlidade entreprenörer.

Knappt hälften av platserna i garaget är försedda med låsbara bilburar mot särskilt hyrestillägg. I burarna har det börjat ansamlas fibröst material samt lättantändliga vätskor. Garaget är inte utrustat med vare sig brandlarm, brandsläckare eller lufttäta kärl för skräp vilka skulle kunna förhindra självantändning av t ex oljemängda trasor osv. Garaget städas maskinellt varje vår. Lysrörsarmaturerna har nyligen bytts ut och erhållit en mera servicevänlig placering. Underhållet av nödutgångsbelysningar har tidvis varit dålig. Garaget har förutom en garageport fyra ingångar från var sitt trapphus. Hyresgästerna i garaget består av boende medlemmar, icke boende medlemmar, boende i närliggande kvarter samt företagskunder. Tillträde till garaget sker med nyckel. Automatiken till garageportarna byggdes under förra året om. Dokumentationen av ombyggnaden är dock så bristfällig att tillkallade jourreparatörer inte själva kan få portarna att fungera varvid den ansvarige för ombyggnaden måste tillkallas. Detta har gett åtskilliga problem vad gäller passage genom porten. Det är sedan lång tid vanligt att SKBs garageplatser i

Grundläggaren nyttjas såväl kvälls- som nattetid, liksom över helger, av personer med perifer anknäytning till SKB och eller anställda hos SKB och eller till SKB knutna entreprenörer. Detta är ett säkerhetsproblem enär nycklar i okänt antal finns hos personer som inte är kontraktssinnehavare, inte har sin yrkesutövning i förvaltningsenheten, inte är direkt anställda av SKB eller inte har direkta yrkes-skäl eller uppdrag som gör att de eller deras fordon har skäl att vistas i fastigheten på icke arbetstid. Alla dessa ovan beskrivna poster är minusfaktorer när det gäller att diskutera och bedöma vad en relevant 'marknadshyra' kan vara enligt dagens hyressättningsprincip. Det går alltså inte att göra en genomsnittlig bedömning av vad andra garagehyresvärdar tar ut och okritiskt applicera dessa belopp på SKBs utbud av garage-/parkeringsplatser.

Innehavare av bil som inte har garage-/parkeringsplats kan ställa fordonet på gatan enligt gällande taxa för boendeparkering. Parkeringssituationen i Centrala staden, Norrmalm och Vasastan är sådan att bilinnehavare ofta inte vågar nyttja sin bil på kvällar och helger eftersom de vid återkomsten har stora svårigheter med att finna en ledig plats för bilen på gatan. Av bl a det skälet bör man undersöka hur befintliga garage-/parkeringsplatser kan nyttjas på ett effektivare sätt. Ett annat skäl är att vi i grannskapet har många småhantverkare med yrkesfordon vilka har svårt att dagtid vardagar finna parkeringsplatser för sina fordon. Här skulle en seriös grannsamverkan säkerligen vara uppskattad.

Motion 6

om principer för hyressättning av p-platser

av kvartersrådet i kv Mjården genom Donald Monvall

Den 27 augusti 2001 erhöil medlemmar som hyr bilplatser en skrivelse som var undertecknad SKB marknad.

Skrivelsen aviserade att hyrorna för garageplatser skulle höjas fr o m 2002-01-01 med 100 kr och därefter med ytterligare 100 kr 2003-01-01 samt ytterligare 20 kr 2004-01-01. Skälet till höjning var att hyrorna skulle anpassas till det allmänna hyresläget på orten. Kvartersrådet i Mjården tillskrev styrelsen för SKB i frågan om anledningen till varför hyrorna höjts med skälet att de skulle Anpassas till prisläget på orten. Svaret blev nu att hyrorna skulle marknadsanpassas. I SKBs stadgar står det i § 2 att "Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

3. förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar"

I stadgarna står ingenstans att hyrorna skall marknadsanpassas.

Föreningsstämmorna åren 1994 och 1995 beslutade att föreningens policy skall vara att bilplatsernas hyror skall vara marknadsanpassade. Det kan ifrågasättas om inte föreningsstämmorna vid dessa tillfällen fattade beslut som strider mot nuvarande stadgar. SKB är en förening som f n saknar lagstiftning. En förening har

därför att följa sina stadgar. Frågan om att marknadsanpassa bilplatsernas hyror stämmer inte överens med § 2 inledande mening ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen”. I föreningsstämmornas beslut har man endast tagit hänsyn till de medlemmars ekonomiska intressen vilka inte hyr bilplats.

Min uppfattning är att bilplatserna liksom lägenheternas hyror skall vara byggda på självkostnadsprincipen eftersom föreningen inte har något vinstintresse i sin verksamhet. Att enbart höja hyrorna för bilplatserna avviker från de stadgemässiga principerna att ”främja medlemmarnas ekonomiska intressen”.

Tyvärr har det inte varit möjligt att erhålla underlagsberäkningar för de nu genomförda hyreshöjningarna eftersom det tydligen inte gjorts några eftersom det varit marknadsläget som styrts hyressättningen.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta
att uppdraga till styrelsen att göra en översyn av principerna för hyressättningen av bilplatser
att hyressättningen därvid skall bestämmas av bilplatsernas självkostnad.

Motion 7

om p-platshyror i Gröndal m m

av Göran Arnell, fullmäktigesuppleant för Gröndal

Jag tycker att det är helt riktigt att vi hyresmedlemmar betalar marknadsmässiga hyror för våra garageplatser. Marknadshyror varierar dock mellan de olika förvaltningsenheterna. Marknadshyran för en garageplats på Södermalm är inte den samma som för en garageplats i Sätra, och Gröndal torde hamna någonstans mitt emellan.

Nu har dock SKBs förvaltning beslutat att höja garagehyror i Gröndal (och på andra ställen) utan att först ha genomfört en noggrann undersökning av marknadshyror. Enligt SKBs fastighetsförvaltning har man inte kartlagt hyresnivåerna i olika garage i Gröndal utan bara ”talat med några fastighetsägare i området och i angränsade områden”. SKBs förvaltning har alltså inte bemödat sig om att göra en allsidig och korrekt bedömning av den marknadsmässiga garagehyran i Gröndal.

Jag har gjort en kartläggning av hyran för garageplatser (inomhus) i olika fastighetsägares garage i Gröndal. Resultatet framgår av nedanstående tabell.

Tabell 1. Några exempel på hyra för en garageplats i Gröndal i januari 2002 (kr per månad)

SKB	672/800 *)
Olle Engqvist Fastigheter	650
Garage Blå Huset	500
Familjebostäder – Ekensberg	500
HSB-Lustikullav7	475
Bfr Sannadalsplatån	315

*) Enl SKBs fastighetsförvaltning är marknadshyresnivån år 2002 i Gröndal 800 kr. En ”mjuk övergång” till den nivån sker dock genom att höja hyran från 672 kr år 2002 till 772 kr år 2003 samt till 800 kr år 2004

Av tabellen framgår att det finns extremt billiga garageplatser (315 kr) och det kan säkerligen också finnas exempel på extremt dyra garageplatser i nybyggda mycket exklusiva privata bostadsrättsföreningar. Jag tycker dock inte att SKB skall jämföra sig med dessa privata bostadsrättsföreningar som lever under särskilda omständigheter.

Låt oss i stället jämföra SKBs garagehyra med de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen, HSB och privata kommersiella garage. Då framgår av tabellen att marknadshyran för en garageplats i Gröndal i januari 2002 inte är 800 kr och inte ens 672 kr utan snarare mellan 475-650 kr. I flertalet av de garage som nämns i tabellen finns dessutom tvättmöjligheter, vilket saknas i SKBs garage i Gröndal. Marknadshyran i SKBs garage torde därför ligga närmare 500 kr än 600 kr.

Mot denna bakgrund yrkar jag:

- att garagehyran i SKBs garage i Gröndal återställs till den nivå som gällde år 2001 dvs 572 kr per månad
- att ingen höjning görs av hyrorna för 2002, 2003 och 2004 innan marknadshyran i Gröndal stigit till de föreslagna hyresnivåerna för dessa år d v s 672, 772 resp 800 kr per månad
- detaljerade marknadsprisundersökningar presenteras för Hyresutskottet innan framtida höjningar görs
- att detaljerade marknadsprisundersökningar av hyran för garageplatser och eventuella anpassningar av garagehyrorna görs för alla SKBs förvaltningsenheter.

Motion 8

om frysning av resp samråd om p-platshyror

av Anders Syrén samt Inger Hidmark, fullmäktig respektive fullmäktigesuppleant för kv Grundläggaren

När styrelsen under hösten 2001 beslöt om höjning av bilplatshyror väckte det starka reaktioner hos många inom SKB. Enda argumentet för höjningen var att hyran inte höjts på tio år.

Även om det primära för SKB är lägenhetshyrorna så är det förståeligt om de medlemmar som äger bil och hyr bilplats av SKB anser att SKBs demokratiska principer skall gälla också för dessa. Det finns inget idag som reglerar hyressättningen för bilplatser inom SKB. För det första måste vi komma fram till rimliga hyresnivåer för de olika kvarterens bilplatser i dagsläget. Inte bara läget utan även standarden på bilplatsen har betydelse. I nuläget bör därför den av styrelsen beslutade hyreshöjningen betraktas som ett förslag som kvartersråden har rätt att begära förhandling om.

För det andra gäller det framtida höjningar av bilplatshyran. Enklast och rimligast måste väl ändå vara att hyrorna för bilplatserna ingår i diskussionerna om lägenhetshyrorna. Om inte speciella skäl talar för annat (exv. kvalitetshöjning av bilplatserna) bör bilplatshyran procentuellt följa höjningen av lägenhetshyran. Detta för att ryckvisa höga höjningar som skett nu.

Utifrån ovanstående föreslår vi fullmäktige besluta
att frysa 2002 års bilplatshyror tills styrelsen givit de kvartersråd som så önskar
möjlighet till förhandling om hyresnivåerna, samt
att framtida samråd och eventuell höjning av bilplatshyrorna tas i samband med
samrådet om lägenhetshyrorna.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 5, 6, 7 och 8

Hyresutskottet hänvisar till styrelsens utlåtande på samtliga punkter. Hyresutskottet arbetar alltid för att hyresnivåerna skall vara så låga som SKBs ekonomi tillåter. Utskottets ledamot Anders Hidmark reserverar sig mot hyresutskottets motionsutlåtande över motionerna 5-8.

Styrelsens utlåtande över motionerna 5, 6, 7 och 8

Motionärerna tar med anledning av de höjda parkeringsplats- och garagehyrorna upp en mängd frågor om hyressättning, samrådsordning, platsernas användning m m. Styrelsen vill här göra följande kommentarer till de olika synpunkterna i motionerna.

P-platshyresintäkterna stärker SKBs ekonomi till nytta för medlemmarna
Styrelsen har att ta hänsyn till hela föreningens ekonomi. Detta uppnås bl a av att den totala hyresintäkten skall ha en sådan nivå som kan motiveras av en långsiktigt uthållig ekonomi för föreningen. Som en del av den totala hyresintäkten är garage- och p-platshyrorna en inte oväsentlig del. Det är därför rimligt att höjning av p-platshyrorna kan göras om det är nödvändigt för att bidra till hela föreningens ekonomi. Syftet har alltså varit att stärka föreningens ekonomi. P-platshyrorna har dessutom till huvuddel varit oförändrade under en lång tid varför en höjning och en anpassning till hyresnivåer hos andra uthyrare inte kan anses som orimlig.

Samrådsförfarandet har skett i enlighet med SKBs regler

I SKBs stadgar anges att innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna skall samråd ske med hyresutskottet. För garage- och parkeringsplatserna finns däremot ingen formell samrådsskyldighet. Trots detta brukar dessa hyror tillsammans med ersättning för självförvaltning och hyror där el ingår fastläggas vid det normala hyressamrådet i november. Hyressamrådet i november varje år gäller framförallt bostadshyrorna för hela beståndet. Samrådet vid denna speciella tidpunkt hindrar dock inte att speciella hyressamråd i särskilda hyresärenden kan ske löpande under året. Så har varit fallet vid ett flertal tillfällen. Bl a för hyror i nyproduktion, ombyggda bostäder och andra objekt och nu även för garage/parkeringsplatshyror för åren 2002-2004. Att göra enskilda hyressamråd med varje kvarter är inte praktiskt rimligt. Under 2001 skedde ett separat samråd i hyresutskottet den 23 april om p-platshyror. Detta samråd konfirmerades genom protokoll vid det ordinarie samrådet om bostadshyror den 13 november.

Orsaken till det speciella samrådet var att en översyn av p-platserna hade färdigställts. Översynen hade resulterat i förslag till höjning av de flesta p-platshyror. Anledning till att hyressamrådet ägde rum i april var att flera av avtalen har en uppsägningstid som är tre månader eller längre. Ett samråd i november med ny hyra fr o m 1 januari skulle innebära att den som ville säga upp kontraktet p g a den nya hyresnivån blev bunden i 2-3 mån ytterligare. Med samrådet i april har hyresgästerna i god tid haft möjlighet att ta ställning till det nya hyresförhållandet fr o m 1 januari 2002.

Hyressamrådet har således skett i vederbörlig ordning.

De olika p-platsernas hyresnivåer

Föreningens policy vad avser hyressättning av bilplatser är sedan länge en strävan att hitta en hyresnivå som innebär full uthyrning kombinerat med en rimlig kö-situation. För att hitta rimliga nivåer har jämförelser gjorts med liknande platser i närområdet, d v s med platser som i grova drag är jämförbara. Vid denna jämförelse har marknadsavdelningen besökt samtliga garage, studerat kösituation, kontaktat de större parkeringsbolagen, bostadsbolag (både allmännyttiga och privata), bostadsrättsföreningar samt studerat externa garage och p-platser. Detta sammantaget har gett avdelningen en god uppfattning om hyresläget på orten. Av naturliga skäl har centralt belägna parkeringsplatser/garage och platser med stor efterfrågan fått en högre hyra än mer perifert belägna platser där efterfrågan är låg. Exempelvis har centralt belägna platser åsatts hyror på 1000 kr/månad vilket kan jämföras med parkeringsplatser i närområdet som kan ligga på 1000 – 1500 kr/månad. I förortsområden har å andra sidan åsatts lägre hyror. För att få en rimlig fördelning har en utjämning gjorts inom SKBs bestånd.

Som exempel kan nämnas föreningens garage i Gröndal som med den nya hyresnivån är prissatt till 800 kr/mån. I den aktuella motionen anges att parkeringsplatshyror i området är lägre. Det finns några sådana exempel men det kan också konstateras att det å andra sidan även finns garage-/parkeringsplatser med lika eller högre hyresnivå i närområdet att jämföra med. Liksom att Gröndal är ett av de områden med störst efterfrågan och längst kö till p-platser. Den föreslagna hyran kan därför inte bedömas som orimlig.

Ovanstående synsätt vid hyressättningen stämmer med det synsätt som varit förhärskande vid tidigare hyressättningar. Att hyressätta parkeringsplatser enligt kostnadsbaserade principer som någon motionär föreslår låter sig lika lite göras som vid bostadshyror. En sådan princip skulle ge uppenbara orättvisor beroende på främst vilken tidpunkt fastigheten har bebyggts. Hyressättning av parkeringsplatser och garage bör bli spegla efterfrågan och det värde för de boende som p-platsen kan bedömas ha. Värdet på intilliggande parkeringsplatser utgör därvid en viktig jämförelsenorm. Vid uppenbara avvikelser får jämkningar göras, vilket också har gjorts. För att inte höjningarna ska bli för markanta har höjningarna också delats upp på flera år i de fall höjningarna överstiger 100 kr/månad.

Till vilka ska parkeringsplatser och garage hyras ut

SKBs platser hyrs i första hand ut till de boende i kvarteret. De medlemmar som hyr ut sina platser i andra hand riskerar att sägas upp för avflyttning. I andra hand hyrs platserna ut till SKBs köande medlemmar och i tredje hand till externa hyresgäster. För de externa hyresgästerna skall hyrorna höjas från 1 januari 2003 utöver de fastställda nivåer som gäller för boende och köande i SKB.

Det vore olyckligt om det skulle krävas medlemskap av externa hyresgäster eller omvänt att endast medlemmar får hyra garage- och parkeringsplatser. Det skulle bli innebära en ökad risk att SKB skulle stå med outhyrda platser vid låg efterfrågan. Vidare frågar en av motionärerna om den kollektiva försäkringen omfattar garage- och parkeringsplatserna. Idag är dessa platser försäkrade med av SKB tecknad fastighetsförsäkring. De bilar som står på platserna omfattas emellertid inte av denna försäkring. När det är frågan om en privat egendom tecknas försäkringen av bilnehavaren.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionerna 5, 6, 7 och 8 besvarade med vad som här har redovisats.

Motion 9 om hyresstopp 2003

av kvartersrådet i kv Brunbäret genom Mikael Holmström

Sedan juli 1998 har SKB haft oförändrade hyror. Men nu hotar årliga höjningar under flera år framöver.

VD Henrik Bromfält undertecknade i november 2001 det anslag som sattes upp i portarna om hyrorna 2002:

”Det känns oerhört roligt att ännu en gång kunna meddela alla hyresmedlemmar att vi alltså kan behålla oförändrade hyror ytterligare ett år”.

Visst - vi gläds med föreningens VD. Men detta är långt ifrån hela bilden - för 2003 och flera år framåt diskuteras redan internt i SKB nya hyreshöjningar. Det är dags att reagera. Den nu inledda höjningen av garagehyrorna kan vara en försmak av vad som komma skall. Denna första höjning berörde endast dem som har

garage - de ökningsar av hyrorna som nu diskuteras internt inom SKB kommer att drabba alla boende. Om de inte stoppas i tid.

Sanningen är att dagens hyresstopp för lägenheterna kom till stånd först efter ett mindre uppror bland föreningens medlemmar åren 1998-99. En undersökning genomförd av kvartersrådet Brunbäret visade då att SKBs genomsnittshyror 1998 hamnat långt över de stora allmännyttiga bolagen i Stockholm (27-39 procent högre, beroende på bolag). Hyrorna sköt i höjden från 1992 och SKB hade 1998 blivit Stockholms största hyreshöjare. Dagens Nyheter publicerade debattinlägg i saken.

Vid ett möte anordnat av kvartersrådet Brunbäret hösten 1998 kom representanter från 24 kvartersråd spridda över hela SKBs bestånd: från Tensta i norr till Farsta i söder, från Kampementsbacken i öster till Vårberg i väster. Den motion om sänkning av hyrorna som mötet ledde fram till stöddes av en majoritet av kvartersråden. Det blev ingen sänkning av hyrorna - men däremot det hyresstopp som varit i kraft sedan dess.

Men trots detta har styrelsen gång på gång försökt höja hyrorna. Därför tvingas vi återkommande motionera om hyresstopp. År 2000 och 2001 tillstyrkte även hyresutskottet motionerna. Trots att SKBs styrelse på vårkanten och på föreningsstämman instämt i motionerna om hyresstopp så kommer styrelsen mot senhösten med krav på högre hyror när den möter hyresutskottet.

Så lovade SKBs styrelse inför Föreningsstämman i juni 2000 att den "hade ambitionen att verka för oförändrade hyror år 2001". Hösten 2000 stod det också klart att SKB skulle göra en rekordvinst på 45 miljoner kronor. Trots detta överraskade SKBs styrelseordförande Göran Långsved i november 2000 med att kräva en hyreshöjning med två procent för år 2001. Detta stoppades dock av hyresutskottet.

När kvartersrådet Brunbäret därför på nytt 2001 motionerade om hyresstopp för år 2002 var styrelsen åter med på principerna. "Att höja hyrorna är inget självändamål. Tvärtom har styrelsen som ambition att försöka hålla tillbaka hyreshöjningar" - hette det då. Hyresjusteringar kallades till och med för en "en sista-handlösning". Med det svaret och den debatt som fördes på föreningsstämman nöjde sig stämman.

Men fem månader senare återkom styrelsen i november 2001 än en gång med nya krav på hyreshöjningar. Åter skulle nivån pressas upp med två procent.

Och inte nog med det. Man indikerade internt två-procentiga höjningar de närmaste fyra åren: 2002-2006. Detta trots att ekonomin är mycket god. Som VD Henrik Bromfält skrev har vi "en välskött och sund ekonomi". Just därför vägrade hyresutskottet - än en gång - att gå med på höjningar.

När denna motion skrivs har vi inte tillgång till resultatet år 2001 - men allting tyder på att SKBs vinst blir betydligt högre än de 20 miljoner som budgeterats.

Om andra bostadsföretag höjer hyran är det inget argument för att också SKB ska göra det. Stockholms allmännyttiga bostadsföretag har mycket höga vinstkrav - rena övertvinster enligt Hyresgästföreningen. I SKB motsvaras ägarna av medlemmarna - vi själva. Vi medlemmar i SKB vill inte ha hög avkastning - vi vill ha låga boendekostnader. Därför kan och ska hyrorna i SKB hållas lägre än hos allmännyttan i Stockholm.

Hyrorna användes för tio år sedan inom SKB som en kran för att fylla på med friska pengar i en otät tunna. Läckagen i den ekonomiska tunnan berodde på stort risktagande och bristande kostnadskontroll. Nu är kranen åtskruvad och packningen bytt. Det paradoxala är att ju längre hyreskranen har varit avstängd - ju effektivare har driften blivit. Vinstnivån har också ökat väsentligt. Läckorna i tunnan har tätats - vilket styrelse, ledning och anställda ska ha en eloge för.

Det är riktigt - som styrelsen brukar framhålla - att SKB måste klara rimliga investeringar i nya bostäder. Därför har också insatserna höjts - ett riktigt och framsynt beslut, enligt vår uppfattning. Nu vill styrelsen göra gällande att SKBs investeringsprogram skulle kräva högre hyror. Men insatssystemets uppgift är ju att klara av att finansiera nyproduktionen. Därmed är SKBs investeringar i nya bostäder inget argument för hyreshöjningar i det befintliga beståndet.

Inför beslutet om insatserna lovades dessutom att denna reform också skulle sänka hyrorna. Styrelsen lovade: "STÄRKT EKONOMI - LÄGRE HYROR", "I förlängningen kan det innebära sänkta hyror eller i vart fall ett minskat behov av hyreshöjningar" (Förslag till ändrade regler för SKBs insatser m m, Underlag för beslut vid extra föreningsstämma den 31 augusti 2000). Trots att insatssystemet nu kommit igång och trots dagens rekordvinster vill styrelsen ändå höja hyrorna - och det under flera år framöver. Men vinsterna visar att de föreslagna hyreshöjningarna de senaste åren inte behövdes.

Avslutningsvis:

År efter år överger styrelsen varje höst i tysthet de löften den ger fullmäktige i juni. Uppenbarligen krävs även i år att föreningens stämma som högsta beslutande organ tydligt markerar vad som bör gälla. Hyreshöjningar är - precis som styrelsen själv sagt - inte något självändamål. Självklart ska hyrorna kunna höjas som sistahandslösning. Men nu när ekonomin är välkött och sund måste detta också återspeglas i oförändrade hyror under år 2003.

Vi föreslår stämman att uppdraga åt styrelsen att arbeta efter målsättningen att hyrorna i SKB inte höjs 2003.

Hyresutskottets utlåtande över motion 9

Hyresutskottet hänvisar till styrelsens utlåtande på samtliga punkter. Hyresutskottet arbetar alltid för att hyresnivåerna skall vara så låga som SKBs ekonomi tillåter.

Styrelsens utlåtande över motion 9

I och med utgången av innevarande år kommer föreningen att ha haft oförändrade hyror sedan fyra och ett halvt år. Detta är unikt i föreningens historia och också ovanligt på bostadsmarknaden. Denna utveckling hänger främst samman med de sjunkande räntenivåerna på föreningens lån. SKBs medlemsantal har också ökat kraftigt under samma tid. Genom ett ökat inflöde av årsavgifter liksom ökat bospärande har föreningens ekonomi successivt förbättrats.

Det finns inget självändamål i att höja hyrorna. Ambitionen är istället att så långt möjligt hålla tillbaka hyreshöjningar. Det sker en successiv ökning av kostnaderna inom SKB på samma sätt som i andra bostadsföretag. Dessutom torde ytterligare sänkningar av räntenivån inte vara att räkna med. Snarare tvärtom. En ökad bostadsproduktion planeras också de närmaste åren. Sammantaget sätter detta en ökad press på föreningens ekonomi. Framtida hyreshöjningar kan därför inte uteslutas.

Det årliga hyressamrådet om följande års hyror sker i november månad. Tidpunkten är vald för att man vid den tidpunkten har möjlighet att göra en uppföljning och välgrundad prognos av det innevarande årets utfall samt en översiktlig bedömning av det kommande årets ekonomi i föreningen. Det är därför för tidigt att redan nu göra utfästelser om nästa års hyror.

Styrelsen föreslår fullmäktige
att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

Motion 10 om återinförande av hyresregleringsfonden

av Sture Eriksson, fullmäktigesuppleant för kv
Mälarpirater

I årsredovisningen -99 beslutar styrelsen att hyresregleringsfonden skall slopas tillsammans med ytterligare några andra fonder.

I stället skall de avsättningar som förut gjorts till dessa fonder, i fortsättningen föras in på kontot "Eget kapital".

Då frågar jag styrelsen, om de vet vad ordet hyresregleringsfond betyder. Jo man fonderar de överskjutande hyrespengarna så att man har en buffert att tillgå om hyrorna ej skulle räcka till ett visst år, kanske på grund av räntehöjningar. Då tar man hjälp av hyresregleringsfonden i stället för att höja hyrorna.

Men jag förstår styrelsens tillämpning av årsredovisningslagen. Om man tar bort hyresregleringsfonden och för över vinsterna på kontot "Eget kapital", så kan man lättare använda dessa pengar till nybyggnation. Men detta anser jag är helt oacceptabelt.

Betalar vi boende in hyrespengar för våra lägenheter, så skall dessa pengar användas till amortering, räntor, drift och reparationskostnader av befintliga lägenheter.

I bokslutskommentarerna i -99-års redovisning står bl a angående avsättning till hyresregleringsfonden:

Föreningen saknar åtagande för dessa avsättningar.

Nonsens! Enligt årsredovisningslagens 2-dra kap. § 4 och slutet på moment 2, står det skrivet: i förekommande fall, delposterna skall konsekvent tillämpas från räkenskapsår till ett annat. Så jag förstår att styrelsen vill ta bort denna fond, för då kan man ta pengar från kontot ”Eget kapital” och föra över dem på nybyggnation. Detta innebär att så fort vi får ökade kostnader så höjer man hyran i stället för att ta dem ur hyresregleringsfonden (som är slopad). Detta gör att vi inom en inte så avlägsen tid får marknadshyror i SKB.

Hyresutskottet bör ha detta i åtanke då de hyresförhandlar med berörda parter. Nybyggnationen skall finansieras genom banklån, det är väl inga problem att få dylika nu när soliditeten ligger omkring 25 %, dessutom finns det pengar i köandes insatsmedel till egen kapitalinsats. Att bygga nytt är för övrigt oerhört kostsamt nu för tiden. Innan man sätter spaden i jorden har redan 35 % av totalkostnaden gått åt.

Således kräver jag med denna motion:

att hyresregleringsfonden återinsätts i årsredovisningen (enl. 2-dra kap.) och att överskottet i fortsättningen sätts in på hyresregleringsfonden. Under sådana förutsättningar kan vi få oförändrade hyror i många år framöver.

Hyresutskottets utlåtande över motion 10

Hyresutskottet hänvisar till styrelsens utlåtande på samtliga punkter. Hyresutskottet arbetar alltid för att hyresnivåerna skall vara så låga som SKBs ekonomi tillåter.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Att hyresregleringsfonden omvandlats till eget kapital beror på att det i praktiken inte föreligger någon skillnad mellan de båda balansposterna. Benämningen ”eget kapital” betyder nämligen att det är ägarnas – i SKBs fall medlemmarnas – egna pengar. Och eget kapital fungerar, precis som hyresregleringsfonden, som en buffert vid svängningar i resultatet. Motionären påpekar mycket riktigt att en motivering som anfördes när hyresregleringsfonden avskaffades var att föreningen saknade åtagande för avsättningen. Detta syftar i första hand på att det inte finns någon formell förbindelse från föreningen att återbetala pengarna till boende medlemmar. I egenskap av ägare till föreningen kan ju dessa ändå i princip fritt disponera sitt egna kapital.

Det är viktigt att framhålla att det var föreningens revisor som hade uppfattningen att hyresregleringsfonden, i likhet med ett antal andra fonder, borde avvecklas. Förutom de argument som anförts ovan pekades också på att fonden inte hade något stöd vare sig i stadgarna eller i andra lagar och förordningar som SKB lyder under.

I årsredovisningslagens 2 kap 3 §, som föregår den paragraf som motionären åberopar, sägs att balansräkningen skall ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Sist i 4 § står också att principer för värdering, klassificering och indelning av de olika posterna får frångås om det är förenligt med 2 och 3 §§. Det är alltså en överordnad princip att ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.

Man kan möjligen invända att hyresregleringsfonden uteslutande avsåg att reglera brist/överskott på hyror, d v s pengar som inbetalats av de boende – inte köande – medlemmarna. Några vattentäta skott mellan boendes och köandes pengar har emellertid aldrig funnits i föreningen. Det är visserligen riktigt att det i dagsläget är dyrt att bygga nytt och att ett skäl till att föreningen behöver bygga upp ett större eget kapital är att få en stabilare bas för framtida nyproduktion. Å andra sidan kan man också säga att de köande medlemmarna med sitt bosparande bidragit till att hålla nere lån och därmed räntekostnader som annars hade behövts täckas med hyresintäkter.

Sammanfattningsvis kan alltså sägas att det egna kapital som byggs upp med de årliga överskotten fyller precis samma hyresutjämnande funktion som en hyresregleringsfond. Oavsett om bufferten kallas hyresregleringsfond eller eget kapital utgör den ingen garanti för oförändrade hyror i framtiden.

Mot bakgrund av ovanstående är styrelsens mening att det inte föreligger skäl att återinföra hyresregleringsfond.

Styrelsen föreslår fullmäktige
att avslå motionen.

Motion 11

om installation av elektriska dörröppnare i kv Tegelpåmen

av Gurli Reuterås, hyresmedlem i kv Tegelpåmen

I enlighet med SKBs stadgar (§ 26) önskar jag få följande ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma.

Portarna till fastigheten Kungsholms Strand 117 är fruktansvärt tunga, vilket innebär stora svårigheter för handikappade, barn och äldre att öppna dem. I tidningen "Vi i SKB" oktober 2001 finns ett upprop "Hjälp SKB att bli bättre" och samtidigt inbjuds medlemmarna att inkomma med synpunkter och förslag:

Mitt förslag är att SKB installerar elektriska dörröppnare till portarna, vilket skulle underlätta för samtliga boende och därmed öka trivseln.

Styrelsens utlåtande över motion 11

Motionären tar upp frågan om tunga portar i kv Tegelprämen, Kungsholms Strand 117. Styrelsen har en generell uppfattning att SKB skall skapa så bekväma och trygga bostadsområden som möjligt. I fallet Tegelprämen delar styrelsen motionärens uppfattning att SKB skall medverka till att minska besvären med tunga portar.

Under många år har SKBs fastigheter, där det funnits behov, bostadsanpassats med bidrag från kommunens Bostadsanpassningsbyrå. Den vanligaste anpassningen är åtgärder som underlättar tillgänglighet i olika former. Rutinen i sådana ärenden är att den medlem som önskar en anpassningsåtgärd söker medel från Bostadsanpassningsbyrån. Åtgärden genomförs därefter av SKB eller anlitad entreprenör. Det är en väl beprövad arbetsmetodik.

- Hyresmedlemmen som önskar anpassning får sina problem åtgärdade.
- Kommunen står för kostnaden med de särskilda medel som avsatts för verksamheten.
- SKB eller entreprenör utför åtgärden utan särskild kostnad för SKB.

SKB har i det aktuella fallet informerat motionären om denna möjlighet.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 12 om "Byta bostadsfunktionen" tillgänglig även för köande medlemmar

av Ragnar Forsén, fullmäktig för köande medlemmar

En förening av Stockholms Kooperativa Bostadsförenings, SKBs, karaktär, med SKBs historia och medlemssammansättning behandlar med nödvändighet medlemmar olika i vissa sammanhang.

Att villkoren för inträde, tillträde till lägenhet och medlemskap varierat över åren – bl a utifrån gällande lagstiftning – är naturligt och relativt lätt att acceptera. Men det borde vara en självklarhet att hela föreningen – styrelse, fullmäktige och enskilda medlemmar – verkar för att medlemmarna behandlas så lika som möjligt. Det är bakgrunden till denna motion.

Den medlem som går in på föreningens hemsida på internet kan se en funktion som heter ”Byta Bostad”. Av informationen framgår att det också publiceras en tidning som heter likadant och att denna sprids till SKB-lägenheterna. Men funktionen på hemsidan och tidningen är alltså inte tillgängliga för de köande medlemmarna. Detta är ett exempel på en särbehandling som är onödig och orimlig. Den är dessutom negativ både för både boende och köande.

Den som är boende medlem får alltså föreningens hjälp att hitta ett bytesobjekt om den egna lägenheten av olika skäl upplevs som för liten eller för stor eller opassande på annat sätt. Den som är boende kan också använda informationen för att tipsa släkt och vänner, som kanske inte är SKB-medlemmar. Det finns ingen hembuds rätt – att lägenheten ska gå tillbaka till föreningen – när en medlem vill lämna den. Enligt vad jag inhämtat togs en sådan regel bort i samband med en tidigare förändring av hyreslagstiftningen. Den boende medlemmen kan alltså använda sin lägenhet som bytesobjekt för andra bostäder som bebos av medlemmar i SKBs fastighetsbestånd, som bebos av köande SKB-medlemmar eller icke medlemmar hos andra fastighetsägare. Lägenheten kan annonseras ut via SKB men också vilket annat media som helst; t ex tidningarnas bostadsbilagor.

Men – samtidigt som kommunikationen mellan boende medlemmar underlättas av SKB så ger man inte samma insats för kommunikationen mellan boende och köande medlemmar. Enligt min uppfattning måste det vara bättre om en boende medlem byter bostad med en köande medlem än om den boende medlemmen byter bostad med någon som inte är medlem. Det är ju inte säkert att den boende medlemmen hittar den önskade bostaden i SKBs lägenhetsbestånd.

Mitt förslag går alltså ut på att jämställa boende och köande medlemmar vad gäller tillgången till funktionen ”Byta Bostad” på hemsidan, och vad gäller distribution av den tryckta tidningen.

Finns det då inte några argument mot att göra den här funktionen tillgänglig för köande medlemmar? Jo, vid ett möte med köande fullmäktigeledamöter och –suppleanter framkom t ex funderingen att detta skulle kunna innebära att en person med kortare kötid fick en lägenhet före en person som köat under längre tid. Men så kan det bli redan med dagens regler. Bostadsbyten utanför föreningen är ju inte förbjudna idag.

Varje år går ett antal lägenheter iväg till utomstående icke-medlemmar. Kanske också någon köande medlem byter till sig en lägenhet inom SKBs bestånd mot en bostad som tillhör annan fastighetsägare, men det har jag inte kunnat kontrollera i detalj. Enligt min uppfattning är det så viktigt med likabehandling av medlemmarna att farhågorna om att köordningen urholkas ändå måste underordnas detta krav. Ytterst är det ju två intressenter, varav minst en boende SKB-medlem, som avgör om ett bostadsbyte inom föreningens fastighetsbestånd ska komma till stånd. Om inte lägenheterna motsvarar vad parterna vill ha så kommer inte något byte till stånd. Då fortsätter man att leta, det innebär inte att någon lägenhet automatiskt blir tillgänglig för fördelning i kön.

Förslaget i denna motion syftar till att öka andelen köande SKB-medlemmar som får lägenheter på detta sätt. Och minska andelen ickemedlemmar som kommer åt

SKB-lägenheter. För de boende SKB-medlemmarna skulle det innebära att de fick tillgång till fler och bättre systematiserade bytesobjekt. För SKB som förvaltare skulle sannolikt övertagandet av lägenheterna kunna ske smidigare.

Men det är inte säkert att förslagen får dessa konsekvenser eftersom det är individer som tar själva bytesbesluten. Däremot är det helt klart att medlemmarna, oavsett om de är boende eller köande, får en mer likvärdig behandling. Om riskerna bedöms som stora kan man tänka sig en utvärdering av denna förändring – på några års sikt.

Ett alternativ skulle kunna vara att SKB helt lägger ned sin bytesservice, att bostadsbyten är någonting som föreningen inte engagerar sig i och att individerna fullt ut får ta ansvar för sådana initiativ utanför föreningens ram. Det blir också en likvärdig behandling av medlemmarna. Efter olika överväganden har jag dock kommit fram till att en utvidgning av servicen, medlemsnyttan, är att föredra framför en begränsning av den.

Därför föreslås

att funktionen "Byta Bostad" på SKBs hemsida och i tryckt skrift görs tillgänglig också för köande medlemmar så att de kan annonsera ut sina aktuella lägenheter och läsa andras annonser för att kunna svara på dem.

Styrelsens utlåtande över motion 12

Redan 1928 fastlades regler för de interna bytena. För att underlätta dessa infördes 1986 en bytestidning, "Byta Bostad". "Byta Bostad" har sedan något år tillbaka även införts som en funktion på SKBs hemsida. Externa byten däremot har inte alltid varit tillåtna. Motivet var att de stred mot turordningsreglerna och övriga grundprinciper inom föreningen. Medlemmarna använde flitigt möjligheterna att skriva motioner – till 1955, 1962 och 1967 års stämmor – för att påverka SKB i denna fråga. År 1969 befastes bytesrätten i den nya hyreslagen. I samband därmed började den externa bytesrätten tillämpas inom SKB med vissa övergångsregler.

Fortfarande gäller att den som genom ett externbyte byter till sig en lägenhet hos SKB kringgår föreningens turordningsprincip och därmed går förbi SKBs medlemmar. Samtidigt mister den SKB-medlem som byter till sig en bostad utanför föreningen, sin turordning.

SKB har som målsättning att motverka spekulation. Det ska hembudet, dvs att en lägenhet lämnas tillbaka till föreningen, när medlemmen inte behöver den längre, gäller fortfarande. Insatta pengar lämnas tillbaka. Medlemmen kan inte sälja lägenheten – inte göra vinst, men riskerar heller inte förlora pengar.

Omfattning av hur bytesrätten utnyttjas är givetvis av betydelse för bedömningen av hur väl SKB klarar av att förhindra spekulation. SKBs förtroendevalda har i gången tid, som framgår av redogörelsen, varit motsträviga till att ge medlemmarna extern bytesrätt. Men eftersom lagstiftningen gav hyresgäster i allmänhet den här rättigheten, omfattas även SKB av dessa regler.

För att motverka en ökning av antalet externbyten inom SKB har funktionen ”Byta Bostad” gjorts tillgänglig enbart för hyresmedlemmar. Om SKB skulle göra denna funktion tillgänglig för samtliga medlemmar skulle med stor sannolikhet antalet externbyten öka. På sikt skulle det innebära att fler medlemmar kringgår turordningsprincipen vilken är en av grundprinciperna i SKBs bostadsidé.

Styrelsen föreslår fullmäktige
att avslå motionen.

Motion 13

om uppsättning av balkonger i kv Träslottet

av Ulla Mertz, fullmäktig för kv Träslottet

Under åren har hyresgäster på Runiusgatan talat om att de skulle vilja ha balkonger till sina lägenheter.

Undertecknad har haft kontakt med Stadsmuseet och hört sig för angående detta.

Jag fick då reda på att kvarteret Träslottet visserligen är k-märkt men inte fullt ut. Detta innebär att det inte är helt uteslutet att vi skulle kunna få balkonger.

Förslaget är då att de skulle sättas upp åt parksidan till, och i första hand på 2-rumslägenheterna.

År 2003 är det sagt att fasaden ska förnyas och då vore det ett bra tillfälle för detta ändamål också.

Att hyrorna skulle höjas förstår vi, men som vi ser det skulle fastigheten bli mer attraktiv och kanske även att flyttningarna skulle bli färre.

Tacksam för SKBs synpunkter om detta förslag.

Styrelsens utlåtande över motion 13

Motionären föreslår en komplettering med balkonger på fastighetens parksida, i första hand på 2-rumslägenheterna. Motionen berör några principer inom SKB.

Standardhöjande åtgärd eller tillval

Åtgärder av denna karaktär bör betraktas som en standardhöjande åtgärd och genomföras enhetligt för hela fastigheten.

Kostnadsfördelning

Eftersom SKB inte har eller haft några svårigheter att hyra ut dessa lägenheter är det rimligt att hela investeringskostnaden ska belasta respektive lägenhet. Under dessa förutsättningar kommer en hyreshöjning mellan 450 – 600 kr/mån per

lägenhet med dagens kostnadsnivå på 70.000 –100.000 kronor per balkong att bli aktuell. Om berörda hyresmedlemmar är överens om åtgärden och aktuell hyresjustering, ser inte styrelsen något hinder i att finansiera och genomföra åtgärden. Detta under förutsättning att tillstånd från berörda myndigheter erhålles.

Konstruktion/bygglov

Tyvär tillåter fastighetens konstruktion inte några enkla lösningar. Det innebär att en balkongkomplettering troligen måste göras med balkongtorn eller liknande, sannolikt med fristående grundläggning. En sådan konstruktion är erfarenhetsmässigt ingen estetiskt tilltalande lösning vilket kan försvåra möjligheten till bygglov för åtgärden. Byggnaden har viss kulturklassning som kräver extra hänsyn vid förändring av utseendet.

Styrelsen föreslår därför fullmäktige att företagsledningen, i samband med förestående fasadrenovering i fastigheten, ges i uppdrag att undersöka möjligheten till balkongkomplettering i enlighet med föreslagna principer.

Styrelsen föreslår fullmäktige
att bifalla motionen med vad som ovan redovisats.

Motion 14

om produktion av vindslägenheter

av Erik Gjötterberg, köande medlem

Drygt 90 procent av SKBs 68 000 medlemmar är köande medlemmar. Det är därför självklart att föreningen måste göra sitt yttersta för att öka utbudet av lediga lägenheter. Ett led i en sådan strävan vore att bygga vindsvåningar i existerande hus. Jag föreslår därför att den verkställande ledningen får stämmans uppdrag att skyndsamt utreda denna fråga och sedan så snart som möjligt sätta igång med produktionen av vindslägenheter där sådana möjligheter identifierats.

Styrelsens utlåtande över motion 14

Styrelsen delar motionärens uppfattning att nya lägenheter måste tillskapas för att öka utbudet för alla köande medlemmar. När det gäller vindslägenheter har SKB tidigare, för drygt tio år sedan, utrett och kompletterat lämpliga fastigheter i vårt bestånd med nya lägenheter på vindar. Detta resulterade i 46 nya vindslägenheter i 7 fastigheter.

Återstående vindar har en mycket liten potential för ytterligare utbyggnad, dels på grund av tekniska svårigheter men framförallt för att vindarna används till förrådsytor och några ersättningsytor för detta ändamål inte finns i de aktuella fastigheterna. Produktionskostnaden för vindslägenheter är dessutom högre än motsvarande kostnader för nybyggda lägenheter i de projekt där SKB har markanvis-

ningar. Dessa markanvisningsprojekt har därför prioritet då det gäller att producera nya lägenheter.

SKB prövar emellertid löpande möjligheten att tillskapa nya lägenheter bl a på vindar och styrelsen utesluter inte att ytterligare vindslägenheter kan tillskapas i framtiden.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

Ändring av SKBs stadgar med anledning av lag om kooperativ hyresrätt.

Bakgrund

SKB har sedan lång tid drivit frågan att den kooperativa hyresrätten skall ges en permanent lagstiftning. Upplåtelseformen har hittills inte haft något lagstöd utan har utövats av SKB genom dispenser från olika lagar. När dessa dispenser har gått ut har de successivt förlängts efter ansökan från SKB. En sådan situation är självklart inte tillfredsställande utan har medfört oklarheter och osäkerheter för SKBs verksamhet.

Som tidigare redovisats för SKBs medlemmar, bl a i tidningen Vi i SKB och på föreningsmöten, har det sedan en tid pågått ett omfattande arbete med att ta fram en permanent lag för kooperativ hyresrätt. År 1999 tillsattes en statlig utredning för detta. I denna utredning deltog för övrigt SKB. Utredningen ledde till att regeringen överlämnade en proposition med lagförslag till riksdagen i november 2001. Riksdagen har därefter, den 6 mars 2002, beslutat om den nya lagen som träder i kraft den 1 april 2002.

Lagens innehåll

I korthet kan sägas att stora delar av innehållet i lagen överensstämmer med SKBs regelverk. Övriga delar av lagen reglerar frågor som egentligen inte berör SKB. I några fall skiljer sig nomenklaturen från SKBs.

Enligt lagen kan det finnas två typer av kooperativa hyresrättsföreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger de hus där lägenheterna finns (gäller SKB) och föreningar enligt hyresmodellen hyr lägenheterna av en annan fastighetsägare. En kooperativ hyresrättsförening skall vara en särskild form av ekonomisk förening. Medlemmarna skall betala medlemsinsatser (grundinsatser) respektive upplåtelseinsatser (boinsatser) i samband med lägenhetsupplåtelse. Lägenheterna skall inte kunna säljas. Vid avflyttning skall erlagda insatser återbetalas.

Utöver ovanstående exempel som överensstämmer med SKBs gällande regelverk har i lagen också införts vissa nyheter. Exempelvis skall kooperativa hyresrättsföreningar ha samma rätt att köpa en hyresrättsfastighet som en bostadsrättsförening har idag. Det skall också vara möjligt att ombilda från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Föreningen skall vara registrerad hos Patent- och Registreringsverket (PRV) för att få utnyttja upplåtelseformen.

Den fullständiga lagtexten finns tillgänglig på SKBs hemsida.

Vad innebär den nya lagen för SKB?

Den nya lagen överensstämmer således i huvudsak med SKBs hittills gällande regelverk. De nyheter som i övrigt är införda bedöms inte påverka SKBs verksamhet i någon negativ riktning, utan lagen kommer att vara positiv för SKBs framtida verksamhet.

Om SKB skulle välja att inte registrera sig som en kooperativ hyresrättsförening innebär det till en början troligtvis endast att föreningen inte kan kalla sig en kooperativ hyresrättsförening. På sikt kommer dock problem att uppstå vid förlängning av de dispenser SKB idag har. Föreningen kommer då troligtvis att nekas dispens och i stället hänvisas till att anpassa sig till den nya lagen.

SKBs aktiva roll i tillkomsten av lagen talar för att detta bör göras. Lagen är också en bekräftelse på statsmakernas uppfattning om den positiva verksamhet SKB bedriver. Det har givetvis också ett starkt symbolvärde om SKB blir den första förening i landet som registreras som en kooperativ hyresrättsförening. Alla skäl talar därför för att föreningen redan nu bör låta registrera sig hos PRV. PRV har lämnat positivt förhandsbesked om att nedanstående förslag till stadgetext uppfyller de krav som kan ställas för att SKB skall kunna registrera sig som en kooperativ hyresrättsförening.

Ändringar av SKBs stadgar

För att SKB skall kunna registrera sig som en kooperativ hyresrättsförening krävs enligt den nya lagen några ändringar av föreningens nu gällande stadgar. Dessa ändringar är följande.

1. Föreningens firma

Enligt den nya lagen skall föreningens firma (namn) innehålla beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening”.

Nuvarande lydelse i § 1 i SKBs stadgar:

Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.

Förslag till ny lydelse:

Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

2. Grunder för beräkning av hyran.

Enligt lagen skall stadgarna för en kooperativ hyresrättsförening innehålla de grunder som skall gälla för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster skall betala (motsvarande bestämmelse saknas idag i SKBs stadgar). Dessa grunder bör utformas på ett övergripande sätt. Mer detaljerade bestämmelser kan sedan vid behov antas av fullmäktige i separata beslut.

Förslag till lydelse:

De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättning av den enskilda lägenheten

skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga för-
måner knutna till lägenheten.

Förslag till placering:

Ny paragraf, § 41, efter reglerna om insatskonton m m.

3. Grunder för avsättning av medel för att säkerställa underhåll av hus som föreningen äger.

Enligt lagen skall stadgarna också innehålla de grunder som skall gälla för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av hus som föreningen äger (motsvarande bestämmelse saknas idag i SKBs stadgar).

Förslag till lydelse:

Medel för säkerställande av framtida underhåll av föreningens hus skall årligen avsättas i enlighet med av styrelsen beslutad underhållsplan.

Förslag till placering:

Ny paragraf, § 42, under rubrik en ”lägenhetsunderhåll” som ändras till ”underhåll”.

Övrigt

I bilaga redovisas den nya stadgetexten. För en förändring av föreningens stadgar erfordras beslut på två på varandra följande föreningsstämmor.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att fullmäktige beslutar

att anta förslag till stadgeändringar enligt bilaga, samt

att de nya stadgarna skall träda i kraft när vederbörlig registrering har skett hos Patent- och Registreringsverket

Stadgar för Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.

Förslag till ändringar

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Firma, ändamål och säte	Firma, ändamål och säte
§ 1 Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.	§ 1 Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.
	Grunder för beräkning av hyran § 41 De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättning av den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.
	Underhåll § 42 Medel för säkerställande av framtida underhåll av föreningens hus skall årligen avsättas i enlighet med av styrelsen beslutad underhållsplan.
	Övrigt I övrigt inga förändringar med undantag av att paragraferna 41-44 ändras nummer till paragraf 43-46.



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Drottningholmsvägen 320
Box 850 161 24 BROMMA

Hemsida www.skb.org
Tfn 08-704 60 00 Fax 08-704 60 66
E-post skb@skb.org