



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

---

# Motioner till 2005 års ordinarie föreningsstämma

---

---

*Motionär har rätt att delta i medlemsmöten och presentera sin motion.  
Motionär har även rätt att närvara på föreningsstämman och delta i  
överläggningarna om sin motion, men ges ej ytterligare förslagsrätt där.*

## Innehåll

---

Motioner	sid
1. Förtroendevalda m m.....	1
2. Turordningsregler .....	3
3. Påföljder för medlemmar som inte följer regler .....	5
4. Redovisning av uppdrag till styrelsen.....	6
5. Sista dag för inlämning av motioner.....	7
6. Säkrare beslutsfattande vid stämman.....	8
7. Tydligare regler om närvaro- och yttranderätt på stämman .....	9
8. Diskussionsforum .....	12
9. Hemförsäkring .....	13
10. Förbud mot rökning på balkonger och i trapphus.....	15
11. Kostnader för sophantering.....	15
12. Snö- och halkbekämpning .....	17
13. Insamling av miljöfarligt avfall .....	18
14. Anskaffande av miljöfordon.....	20
15. Störningar från byggarbetsplatser.....	22
16. SKB-lägenheter utomlands.....	23
17. Tillval av köksutrustning.....	23
18. Ändring av ränta på insatserna .....	24
19. Hyressättning av garageplatser .....	25
20. Hyresrabatt för långt och troget boende.....	26
21. Begränsning av hyran .....	28
22. Att frångå 2003 års principer för hyressättning .....	29
23. Hyressättningen i SKB .....	31
24. Styrelsens och hyresutskottets tankar om hyressättningen .....	33
25. Redovisning av hur riktlinjerna för hyressättning tillämpas .....	34

---

## Motion 1

### om förtroendevalda m m

---

#### av Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Som boende i SKB sedan 1974 är jag numera medlem i en postkooperativ bostadsförening - kooperativ hyresrättsförening. Med den snäva utsiktspunkt mot SKB i sin helhet som boendet i Grundläggaren medför innebär det att föreningen styrs av en liten grupp förtroendevalda på lokal och central nivå som i egentlig mening både saknar mandat som kontakt med dem de företräder. Föreningen styrs inte längre av medlemmarnas behov, önskemål, intressen och engagemang utan av ett litet antal personer som inte förmår att skilja ut sina egna politiska och ideologiska övertygelser från uppdraget att representera boende medlemmar i den egna förvaltningsenheten inom ramen för en kooperativ bostadsförening - hyresrättsförening.

Vid ett flertal tillfällen har det förekommit att förtroendevalda vägrat att representera boende med hänvisning till personliga värderingar som intet har att göra med uppdraget i vår kooperativa bostadsförening – kooperativa hyresrättsförening.

I Grundläggaren tar sig detta uttryck genom att förtroendevalda systematiskt filtrerar, förändrar och förhindrar att information når fram, åt ena hållet till medlemmarna, åt det andra, till SKB. Det är i princip omöjligt att få en fråga på dagordningen. De offentliga kallelserna till Kvartersrådets möten är tomma på innehåll trots att frågeställningar i god tid aviserats skriftligen. Trapphusets förtroendevalde tar, trots brev, aldrig kontakt, tar inte upp frågorna i Kvartersrådet, återkommer aldrig med ett resultat. Av protokollen går varken att utläsa vad som förevarit, vad som beslutats eller vilka ärenden som står kvar till nästa gång. Som boende medlem är jag direkt berörd av frågor som handlar om t ex principer för hyressättningen, bostadens användning t ex möjligheten att nyttja befintlig balkong, bruket av gemensamma lokaler i fastigheten liksom regler och kostnader för detta, funktionen och tryggheten i den kollektiva hemförsäkringen med reseförsäkring hos Folksam, hyror och tillgänglighet för garage och parkeringsplatser, säkerheten i boendet och fastigheten som sådan, fastighetsunderhåll, en god personalvård för föreningens anställda, hyresrabatter för hyresgäster som inte orsakar föreningen merkostnader, och mycket annat. Allt detta är frågor som Kvartersrådet vägrar att ta upp till diskussion.

Förvaltningsenhetens medlemsmöte utser varje år en fullmäktigeledamot till stämman. Valet är visserligen personligt, varför denne kan agera efter eget skön, men föreningsmötet ger sin syn på lagda motioner. Det är med förundran jag jämför uppdraget med de protokoll som redovisar vad som sagts och gjorts under stämman.

Som boende medlem är jag hjärtligt trött på förtroendevalda som blankt nekar att svara på frågor, hänvisar till innehållslösa protokoll och som av okända skäl vägrar att redovisa hur frågor har hanterats av föreningsstämman och fullmäktigemöte.

Såväl Kvartersrådet som VD och samtliga revisorer är underrättade om detta men ingen har ens hört av sig. I stället för att diskutera mina tankar kring olika motioner - som de facto berör många boende - uppmanar mig Kvartersrådet i protokoll

att formulera dem i motionsform och sända in dem till fullmäktige före 2005-01-31. I sin beredning inför tidigare stämmor brukar styrelsen beteckna texter från enskilda medlemmar som enskilda motioner och lämna dem utan åtgärd. Åter ett uttryck för att den medlemsdemokratiska processen i vår postkooperativa bostadsförening - kooperativa hyresrättsförening är genomrutten.

Att vara förtroendevald i en kooperativ bostadsförening - kooperativ hyresrättsförening innebär ett personligt ansvar för att representera andra boende och köande medlemmar genom att föra fram och företräda deras synpunkter och önskemål. Det omfattar bl a att ta ansvar för att information förs ut från föreningen till dess medlemmar liksom omvänt, från medlemmarna in i föreningen. Ansvaret omfattar också att föra samtal, lyssna och vara lyhörd för de behov, önskemål och synpunkter som finns bland medlemmarna oavsett om de redan bor i någon av föreningens förvaltningsenheter eller är köande.

Med utgångspunkt i Grundläggaren kan jag konstatera att demokratikrisen är mycket djup. Utbildningsmässigt behöver föreningen börja med så grundläggande saker som: vad innebär Kooperation? (enkelt uttryckt: hjälp dig själv genom att hjälpa andra); varför har en kooperativ bostadsförening - kooperativ hyresrättsförening förtroendevalda?; vilka skyldigheter och rättigheter har en förtroendevald?; hur behöver en förtroendevald fungera för att kunna representera boende eller köande medlemmar?.

Kvartersrådet i Grundläggaren är uppmärksammat på detta men nekar att ens föra upp ärendet på kallelsen, dagordningen/föredragningslistan eller redovisa inkommet brev i protokollet. Förtroendevalda tar heller inte kontakt i frågan. Samtliga revisorer liksom VD är uppmärksammade på förhållandet.

Jag vill att föreningen:

- utbildar alla förtroendevalda på samtliga nivåer i vilka skyldigheter och rättigheter de har samt i vad dessa innebär
- utreder hur föreningen kan och skall förhålla sig till förtroendevalda som medvetet och avsiktligt försätter normalt föreningsdemokratiskt förfarande ur spel
- utreder hur föreningen arbetsrättsligt kan och skall förhålla sig till anställda som medvetet och avsiktligt försätter normalt föreningsdemokratiskt förfarande ur spel genom att avsiktligt undanhålla information eller försena förvaltningsprocesser
- utreder frågan om skadeståndsansvar för förtroendevalda avseende den ekonomiska skada som kan uppstå för den enskilde medlemmen när medlemmar eller medlemsgrupper inte blir representerade till följd av att förtroendevalda av personliga ideologiska eller politiska skäl inte utför sina ålagda uppdrag
- utreder möjligheten till försäkringsskydd av förtroendevalda i dessa situationer.

## Styrelsens utlåtande över motion 1

---

Motionen tar upp frågor som rör bl a föreningsdemokratin inom SKB och de förtroendevaldas roll inom föreningen.

I en kooperativ förening som SKB skall givetvis föreningsverksamheten lokalt fungera så att alla medlemmar kan komma till tals för att föra fram sina åsikter i olika frågor och att de bereds möjlighet att delta i beslutsfattandet på lika villkor. Detta garanteras av föreningens stadgar och andra regler som styr den demokratiska processen inom SKB.

Rätten att välja sina företrädare liksom rätten att motionera är viktiga förutsättningar för demokratin. En enskild medlem har rätt att ta upp olika frågor till behandling av föreningsstämman genom att motionera. En enskild motion har samma tyngd som en motion som kvartersrådet eller andra grupper av medlemmar har ställt sig bakom.

Styrelsen delar motionärens syn beträffande en förtroendevalds ansvar och roll. I våra kvartersråd pågår ett engagerat ideellt arbete. Man lägger ned mycket oavlönad tid på att utföra sitt uppdrag på ett för hyresmedlemmarna bra sätt. Styrelsen är medveten om att det också finns ett behov av introduktion och utbildning hos medlemmar med förtroendeuppdrag inom föreningen. Särskild utbildning för förtroendevalda finns redan och kommer att fortsätta. Utbildningen innehåller bl a ett moment om vad det innebär att ha ett förtroendeuppdrag. Regler, ansvar, föreningskunskap och mötesteknik tas även upp samt frågor som rör bl a ekonomi och fastighetsskötsel.

Styrelsen anser inte att det finns något skäl att, som motionären yrkar, särskilt utreda hur föreningen skall förhålla sig om någon förtroendevald eller anställd inte skulle uppfylla villkoren för sitt uppdrag resp anställning. Det finns lagar och regelverk att tillämpa i sådana fall. Detta gäller även eventuella skadeståndsansvar.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

## Motion 2

### om att förlora turordningen när lägenhet erhållits.

---

#### Av Jan Berglund, köande medlem

Kötiderna är orimliga och de lär inte bli bättre inom överskådlig tid om inget görs åt vårt kösystem, eftersom vi inte kan ändra den ekonomiska omvärldens drivkrafter. Kötider på 40 år riskerar att haverera hela SKBs grundtanke att hjälpa alla till en bostad.

Förslag:

De som är medlemmar och som fått bostad genom SKB skall ställa sig i kön på nytt om de vill söka ny bostad. Nytt datum för dem som idag har bostad bör bli dagen för föreslagen stadgeändring.

## Styrelsens utlåtande över motion 2

---

Motionären föreslår att de medlemmar som har fått en lägenhet hos SKB skall mista sin turordning och ställa sig i kön på nytt om de vill söka ny bostad.

Motioner med liknande innehåll har behandlats av föreningsstämman vid ett flertal tillfällen men samtliga har avslagits.

Antalet medlemmar i SKB är nu över 78 000 samtidigt som föreningens bostadsbestånd uppgår till ca 6 550 lägenheter. Under 2004 blev ca 865 lägenheter lediga för uthyrning. Kötiderna varierar mellan 0-40 år och påverkas av läge, storlek, standard och hyra. Kötiderna är längst i innerstaden och kortast i förorterna. För nyproducerade lägenheter är kötiderna i allmänhet kortare, beroende på att dessa lägenheter har högre hyror och högre insatser. Tendensen över en längre period är att kötiderna blir allt längre för samtliga lägenhetstyper. Kötiderna varierar dock över tiden. Det senaste året har t ex kunnat märkas något kortare kötider främst i vissa förortsområden. Huruvida denna tendens är bestående är för tidigt att uttala sig om.

Ett system där den bostadssökande skulle få ställa sig sist i kön om man redan har fått en lägenhet tillämpas av andra bostadsorganisationer. Tanken med SKBs system är dock att en medlem, även efter att ha fått en lägenhet, skall ha möjlighet att söka en ny lägenhet när bostadsbehovet förändras. Detta kan vara fallet t ex vid ändrad familjesituation. För en redan boende medlem i föreningen en ny lägenhet blir det ju alltid en lägenhet ledig till föreningen. Om en medlem inte skulle ha möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd är det en stor risk att lägenheten byts externt mot en lägenhet utanför föreningens bestånd. Enligt styrelsens mening beror inte problemet med långa kötider och antalet lediga lägenheter på SKBs regelverk utan på att föreningen har för få lägenheter i förhållande till det stora medlemsantalet.

SKB är en förening som är öppen för alla. I tidningen Vi i SKB skrivs regelbundet om kötiderna i SKB. Denna information går även att finna på föreningens hemsida liksom i årsredovisningen. SKB har av naturliga skäl ingen möjlighet att anvisa lägenheter till alla medlemmar. Det föreningen kan göra är att så tydligt som möjligt informera om kötider m m samt att fortsätta producera nya bostäder. Det är på grundval av detta som den enskilde medlemmen får bedöma om det är meningsfullt att gå in i respektive vara kvar i föreningen. Av skäl som redovisats ovan bör därför inte kötid tas bort när lägenhet erhållits eller någon tidsgräns för lägenhetsbyte införs. Det är dock viktigt att medlemmarna får relevant information om kötider och möjligheterna att få en lägenhet hos SKB.

Styrelsen föreslår fullmäktige  
att avslå motionen

## Motion 3

### om påföljder för medlemmar som nonchalerar bestämmelser, påpekanden och tillsägelser

---

#### av Hans Burman, hyresmedlem i Lillsjönäs

Som medlem i SKB och boende i Lillsjönäs vill jag enligt § 26 i stadgarna göra en framställan till ordinarie föreningsstämma.

Från ansvariga på SKB skickas regelbundet ut information om vilka ordningsregler som gäller för boende i SKB, ex ”Det trivsamma huset”, påminnelser i samband med rensning av allmänna utrymmen och ”Rätt sak på rätt plats”. Efterlevnaden är tyvärr ofta obefintlig, trots att det i informationen påpekas att syftet är att undvika onödiga underhållskostnader.

SKB får goda omdömen i ”nöjd-kund-index”, vilket visar att föreningen uppskattas för sitt arbete, dock har medlemmarna även skyldigheter mot föreningen. I kvarteret Lillsjönäs har exempelvis boende medlemmar inte rättat sig efter de föreskrifter som gäller i huset för grovsopor, vilket fått till följd att servicen med ”skrymmande hörnan” inte finns att tillgå längre. Detta drabbar även de medlemmar som följer gällande föreskrifter. Trapphusen används av vissa medlemmar som om de vore den egna hallen. En konsekvens av detta blir att städningen försvåras och blir sämre utförd än nödvändigt även för medlemmar som sköter sina åtaganden.

I § 11 i stadgarna står att medlem ska iaktta sina förpliktelser mot föreningen och att uteslutning kan beslutas om medlem ej fullgjort sina ekonomiska förpliktelser.

En medlems beteende faller tillbaka på stadgarna och vi föreslår att stadgarna förtydligas när det gäller medlems skyldighet att rätta sig efter gällande ordningsföreskrifter och vilka påföljder som ska tillämpas när medlem bryter mot dessa, trots upprepade påpekanden och påminnelser. Som det är i dag finns tydligen inga kännbara åtgärder att ta till mot dem som struntar i både regler och tillsägelser.

### Styrelsens utlåtande över motion 3

---

Motionären tar upp ett problem som förekommer i vissa fastigheter men i mycket begränsad omfattning. Merparten av SKBs boende visar respekt för de regler som gäller.

Föreningen strävar efter att skapa bättre förhållanden i de fastigheter där det finns problem. Den normala rutinen vid nonchalerande av ordningsföreskrifter i våra fastigheter är en muntlig tillsägelse som första åtgärd. Om bättring inte sker efter ett eller flera påpekanden får i regel berörd hyresmedlem en skriftlig varning där man i de flesta fall hänvisar till § 25 i Hyreslagen (HL) som handlar om ordning, sundhet och skick vid brukandet av lägenhet. Allvarliga störningar kan leda till uppsägning av hyreskontraktet.

I kommentarerna till § 25 HL framhålls bl a följande. ”När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerbostadshus skall behöva tåla”

För SKBs del finns en tydlig uppfattning och beskrivning i den information motionären hänvisar till ”Det trivsamma huset”. Denna uppdateras och moderniseras för tillfället och kommer att bli tydligare på den punkt som motionären tar upp. Där beskrivs självklara hänsyn som SKBs boende har att ta, bl a att hålla trapphuset fritt från personliga tillhörigheter. Det är inte acceptabelt att hyresmedlem använder entré och våningsplan som en egen farstu. Även Räddningslagens regler om fria utrymningsvägar är tillämpliga i sådana fall.

Motionären hänvisar till SKBs stadgar där § 12 (tidigare § 11) berör frågan. Några särskilda sanktionsåtgärder för den typ av ordningsfrågor som motionären tar upp finns inte i regelsystemet. Vid allvarliga förseelser kan dock både hyresförhållandet och medlemskapet i SKB äventyras. I de fall där hyresmedlemmar bryter mot gällande ordning, nonchalerar eller låter bli att vidta rättelse skall SKBs förvaltning vidta lämpliga åtgärder med stöd av gällande regelverk. Även en samverkan med kvartersråden är viktigt i detta sammanhang.

Det är naturligtvis viktigt att vi alla inom föreningen medverkar till att reglerna efterlevs i syfte att skapa en god boendemiljö.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen vad gäller förslaget om stadgeändring samt att i övrigt anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

## Motion 4 om redovisning av uppdrag till styrelsen

---

### av kvartersrådet i Segelbåten genom Lars Lingvall m fl

Vid föreningsstämman finns det möjlighet att ge styrelsen uppdrag, det vill säga uppmana styrelsen att vidta åtgärder eller undersöka frågor och återkomma med förslag till åtgärder. Det är inte ovanligt att styrelsen själv föreslår att en motion ska besvaras genom sådana uppdrag eller uttalanden.

Vid förra stämman uppmärksammades ett fall där ett uppdrag till styrelsen för tre år sedan verkade ha glömts bort och inte lett till några åtgärder alls.

Det finns därför anledning att skapa bättre möjligheter att följa hur olika uppdrag genomförs av styrelsen genom att styrelsen årligen redovisar hur man har hanterat de uppdrag som finns. Det skulle kunna ske i verksamhetsberättelsen men skulle också kunna ske på annat sätt. Ett minimikrav bör vara att en skriftlig redovisning delges samtliga fullmäktige.

Därmed föreslår vi stämman besluta

**att** ge styrelsen i uppdrag att årligen till fullmäktige redovisa vidtagna åtgärder med anledning av de uppdrag till styrelsen som ännu inte slutförts.



## Styrelsens utlåtande över motion 4

---

Motionärerna föreslår att styrelsen årligen skall redovisa vilka åtgärder som vidtagits i fråga om uppdrag som styrelsen har fått i olika sammanhang.

Styrelsen ser det som en självklarhet att fullmäktige får en redovisning av styrelsens åtgärder med anledning av föreningsstämmans beslut. I vilka former sådana redovisningar skall ske får dock avgöras från fall till fall beroende på bl a uppdragets omfattning och karaktär. Lämpliga tillfällen är vid föreningsstämman eller fullmäktigedagen. I verksamhetsberättelsen kan, som föreslås i motionen, lämpligen aktuella uppdrag redovisas.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen

## Motion 5

### om framskjuten sista dag för motioner

---

#### av kvartersrådet i Segelbåten genom Lars Lingvall m fl

Medlemmar har möjlighet att lämna förslag till stämman genom motioner. De ska enligt stadgarna vara inlämnade senast den 31 januari. Det är ett opraktiskt datum. Före årsskiftet ska olika aktiviteter avslutas, förberedelser för jul- och nyårsfirande börjar tidigt, och tiden efter Trettonhelgen är knapp, särskilt om flera medlemmar ska diskutera en fråga gemensamt.

Ett av de fyra föreningsmålen i SKB:s affärsplan är: ”Medlemmarna har möjlighet att aktivt delta och påverka föreningens verksamhet.” För att ge bättre möjligheter till det och uppmuntra till gemensamt motionerande bör sista dagen för avlämnandet av motioner senareläggas.

Detta föreslogs också förra året, men då hade vi tyvärr inte uppmärksammat att motionstiden i praktiken inte kunde flyttas fram utan att man också flyttade fram tidpunkten för ordinarie medlemsmöten. Vid stämman yrkades därför inte bifall till motionen.

Enligt stadgarna ska ordinarie medlemsmöten i förvaltningsenheterna äga rum senast den 15 maj och ordinarie stämma hållas under perioden 15 maj–30 juni. Genom att ändra datumet den 15 maj till den 1 juni kan motionstiden förlängas med två veckor.

Mot denna bakgrund föreslår vi stämman besluta

**att** ändra stadgarna genom att

- a) i § 17 beträffande ordinarie medlemsmöte ändra ”senast den 15 maj” till ”senast den 1 juni”,
- b) i § 23 beträffande ordinarie stämma ändra ”tidigast den 15 maj” till ”tidigast den 1 juni” samt
- c) i § 27 beträffande motioner ändra ”före utgången av januari månad” till ”senast den 15 februari”

## Styrelsens utlåtande över motion 5

---

Till förra årets föreningsstämma lämnade kvartersrådet i Segelbåten in en motion med samma innebörd som den nu föreliggande, nämligen att ändra stadgarna så att motionerna kan lämnas in senast den 15 februari. Stämman beslöt att inte bifalla motionen.

Styrelsen konstaterade då i sitt utlåtande över motionen att en sådan ändring skulle innebära motsvarande förskjutning av hela tidsschemat fram till föreningsstämman, något som skulle vara omöjligt att hantera arbetsmässigt och även logistiskt.

Motionärerna har nu kompletterat förra årets yrkande med förslag till ändringar av stadgarna som innebär en framskjutning av tiderna även för medlemsmötena och föreningsstämman.

Styrelsen har sedan länge haft ambitionen att hålla föreningsstämman i maj månad. Skälet till detta är att dagarna i början av juni för många människor är upptagna av olika aktiviteter inom ramen för deras arbets- och familjeliv. Dessutom är det många som reser bort i samband med att skolorna slutar. Styrelsen bedömer att den föreslagna ändringen skulle innebära att flera fullmäktige skulle tvingas anmäla förhinder att delta i föreningsstämman. Detta skulle i hög grad påverka medlemmarnas möjlighet att aktivt delta och påverka föreningens verksamhet. Det är viktigt att i detta sammanhang framhålla att det från revisorernas sida har framförts önskemål om att i stället tidigarelägga föreningsstämman till i början av maj.

Styrelsen vill liksom förra året erinra om att det är fullt möjligt för kvartersråden och medlemmarna att under hela verksamhetsåret planera sina möten för motioner och nomineringar på ett sådant sätt att gällande tidsgränser kan hållas.

Styrelsen föreslår fullmäktige  
att avslå motionen

## Motion 6 om säkrare beslutsfattande vid stämman

---

### av kvartersrådet i Segelbåten genom Lars Lingvall m fl

Förslag har tidigare framförts om att motionärer som deltar i stämman ska få yrka bifall till sina motioner. Förslaget har avslagits med motiveringen att bara de fullmäktige – de som har rösträtt – ska ha möjlighet att föreslå vad stämman ska ta ställning till.

Vi har menat att det är byråkratiskt och inte uppmuntrar till engagemang i SKB-frågor att en fullmäktig ska behöva gå upp och yrka bifall till ett förslag som en motionär har talat för. Vi har samtidigt sagt att det är självklart att bara de fullmäktige ska avgöra frågan genom att rösta och att just detta – som det råder total enighet om – är det väsentliga.

Det är då märkligt att det praktiska beslutsfattandet vid stämman sker på ett sätt som innebär att icke röstberättigade (som inte ens behöver vara motionärer) kan delta i beslutet.

Från SKB:s sida är man generös med att låta andra medlemmar än fullmäktige närvara vid stämman. Det gäller inte bara fullmäktigesuppleanter och motionärer utan även intresserade medlemmar. Det är positivt eftersom det ger insyn och uppmuntrar till engagemang.

Varje fullmäktig får vid stämman ett röstkort (numera försett med årtal). Men de flesta beslut fattas genom acklamation, det vill säga ja-rop, och då visas inga röstkort. Det är alltså fullt möjligt för en icke röstberättigad – som kanske blivit engagerad genom att lyssna till debatten – att oavsiktligt delta i ropandet. Mötesordföranden brukar aldrig påminna om att det bara är de fullmäktige som får ropa.

Om det är angeläget att bara fullmäktige får yrka måste det vara ännu mer angeläget att bara fullmäktige deltar i besluten. Åtgärder för ett säkrare beslutsfattande bör därför vidtas, till exempel genom att samtliga fullmäktige bär en väl synlig namnbricka och det därmed är lätt att se vem som får delta i omröstningen eller inte.

Mot denna bakgrund föreslår vi stämman besluta

**att** ge styrelsen i uppdrag att vidta åtgärder för ett säkrare beslutsfattande vid stämman.

## Styrelsens utlåtande över motion 6

Motionärerna pekar på att det kan brista i säkerhet när föreningsstämman fattar beslut med ja- eller nejrop, acklamation, och det inte tydligt framgår vilka som har rösträtt eller inte. Styrelsen anser att det är mycket viktigt att beslutsfattandet sker på rätt sätt på grundval av godkänd röstlängd. I syfte att undvika oklarheter kan, som föreslås i motionen, tex röstberättigade förses med namnbrickor och medlemmar som inte har rösträtt anvisas särskilda platser i möteslokalen. Det bör dock framhållas att varje röstberättigad vid stämman får ett röstkort.

Styrelsen föreslår fullmäktige  
att bifalla motionen

## **Motion 7**

### om tydligare regler om närvaro- och yttranderätt på stämman

#### av kvartersrådet i Segelbåten genom Lars Lingvall m fl

Vilka som har rätt att närvara, yttra sig, avge förslag och rösta på SKB:s föreningsstämma anges i stadgarna. Det anges dock i olika paragrafer och med olika formuleringar. Formuleringarna är dessutom inte heltäckande utan kräver komplettering genom praxis, som nya medlemmar inte kan känna till och som det kan uppstå diskussion kring.

Stadgarna bör därför förtydligas och föreskrifterna om rättigheter vid föreningsstämman samlas i en och samma paragraf.

De förtydliganden vi föreslår kan sammanfattas:

Formuleringarna om närvarorätt för motionärer bör flyttas till den paragraf där övrig närvarorätt anges, och den paragrafen bör flyttas före paragrafen om röst-

ning, eftersom närvarorätt är mer grundläggande.

Att fullmäktige har rätt att närvara är självklart men bör för fullständighetens skull läggas till, liksom att fullmäktige har yttrande- och förslagsrätt.

Språkfelet att hyresutskottsledamöter som inte är fullmäktige *bör* ha yttrande- och förslagsrätt bör korrigeras. Antingen har man sådan rätt eller också har man det inte.

Att motion ska "underställas" stämman bör förtydligas till att den ska "behandlas" av stämman. Att styrelsen ska yttra sig över motion anges inte i stadgarna och bör därför läggas till.

Att anställda i SKB har rätt att närvara och rätt att yttra sig i vissa frågor bör läggas till, liksom att övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämman, rimligen i mån av plats och efter förhandsanmälan.

Det skulle också kunna tilläggas att föreningsstämman får ge annan person närvaro- och yttranderätt vid behandling av en angiven fråga.

Egentligen borde de formuleringar som innehåller "bör" strykas, eftersom de inte innebär något i praktiken, men för att begränsa antalet ändringar har vi valt att inte föreslå detta.

Därmed föreslår vi stämman besluta

**att** ändra SKB:s stadgar enligt nedan (olikheter mellan nuvarande och föreslagen lydelse kursiverad).

<i>Nuvarande lydelse</i>	<i>Föreslagen lydelse</i>
<p>§ 25 Vid föreningsstämma äger varje fullmäktig en röst. Fullmäktigs rösträtt kan icke utövas genom ombud. Föreningsstämma är beslutsmässig då minst fyra tiondelar av samtliga röstberättigade är tillstädes. Beslut fattas medelst öppen omröstning. Vid val som avser annan än stämмоordförande eller justeringsman skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.</p>	<p>§ 26 Vid föreningsstämma äger varje fullmäktig en röst. Fullmäktigs rösträtt kan icke utövas genom ombud. Föreningsstämma är beslutsmässig då minst fyra tiondelar av samtliga röstberättigade är tillstädes. Beslut fattas medelst öppen omröstning. Vid val som avser annan än stämмоordförande eller justeringsman skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.</p>
<p>§ 26 Vid föreningsstämma <i>bör</i> styrelsens ledamöter och revisorerna närvara. De äger rätt att <i>delta i överläggningarna</i> och lägga fram förslag <i>för stämman</i>. <i>Vid stämman bör även de</i> hyresutskottsledamöter, som inte är fullmäktige, närvara och <i>ha</i> rätt att delta i överläggningarna rörande hyresärenden som dessförinnan behandlats av hyresutskottet och lägga fram förslag i sådana ärenden för stämman.</p>	<p>§ 25 Vid föreningsstämma <i>har fullmäktige</i>, styrelsens ledamöter och revisorerna <i>rätt att</i> närvara. <i>De bör också närvara. De har vidare rätt att yttra sig och lägga fram förslag.</i> Hyresutskottsledamöter som inte är fullmäktige <i>har rätt att</i> närvara och <i>bör också närvara. De har vidare rätt att</i> delta i överläggningarna rörande hyresärenden som dessförinnan behandlats av hyresutskottet och lägga fram förslag i sådana ärenden för stämman. <i>Anställda i SKB har rätt att närvara. Anställda med ansvar för fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig</i></p>

	<p><i>vid behandling av denna fråga. Motionär har rätt att närvara vid behandlingen av sin motion och har då också rätt att yttra sig. Övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämma i mån av plats och efter förhandsanmälan. Annan person kan av föreningsstämman medges rätt att närvara och yttra sig vid behandling av särskild fråga.</i></p>
<p><b>Motion</b> § 27 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 <i>underställas</i> föreningsstämman. <i>Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och delta i överläggningarna om denna.</i></p>	<p><b>Motion</b> § 27 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 <i>behandlas av</i> föreningsstämman <i>efter yttrande av styrelsen.</i></p>

## Styrelsens utlåtande över motion 7

Motionärerna föreslår ändringar i SKBs stadgar när det gäller reglerna om närvaro- och yttranderätt på föreningsstämman.

De föreslagna ändringarna innebär inga ändringar i sak utan är att betrakta som förtydliganden, omdisponeringar och kompletteringar av gällande regler.

Styrelsen är medveten om att stadgarna i nuvarande skick kan innehålla en del oklarheter och inkonsekventa formuleringar till följd av successiva och kontinuerliga ändringar i stadgarna.

SKBs stadgar ändrades senast år 2002. Då föranleddes ändringarna av att lagen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft. Dessförinnan ändrades stadgarna år 2000 med anledning av att insatserna och bospargränsen höjdes. En stadgeändring kräver antingen ett enhälligt beslut av samtliga röstberättigade i föreningen eller att beslutet fattas av två på varandra följande stämmor enligt särskilda majoritetsregler för den senare stämman.

Inom SKB pågår kontinuerligt arbetet med att gå igenom stadgarna och behovet av att anpassa dem till de nya förutsättningar som uppstår.

De ändringar som föreslås i motionen kommer inom ramen för översynsarbetet att beaktas vid kommande stadgerevisioner.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

## Motion 8

### om diskussionsforum

---

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken och Anders Hidmark, fullmäktig i Brunbäret

I och med internets utbredning har alla föreningar fått den tekniska möjligheten att stärka den verkliga demokratin – *en medlem en röst* – och då inte bara i betydelsen att rösta på något/någon utan också att *ge varje medlem en röst*.

Ett dylikt forum ger möjlighet att föra en saklig debatt, året runt, om SKBs mål, inriktning och uppgifter samt möjlighet till utbyte av erfarenheter medlemmar sinsemellan. Genom sin existens kan forumet även medföra en ökad förståelse mellan medlemmar och därmed ge ett bättre boende.

Det finns även en annan positiv sida med ett diskussionsforum: Bland SKBs medlemmar finns en stor sakkunskap samlad och denna kan, med ett diskussionsforum, öppnas för SKBs styrelse och administration. Rätt utnyttjad kan detta göra förvaltningen effektivare samt förbättra ekonomin.

Föreslår att stämman uppdrar åt förvaltningen att år 2005 införa ett diskussionsforum.

### Styrelsens utlåtande över motion 8

---

I motionen föreslås att SKB under 2005 skall införa ett diskussionsforum på föreningens hemsida.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om värdet av debatt och erfarenhetsutbyte mellan SKBs medlemmar liksom mellan medlemmarna och SKBs ledning. Styrelsen anser emellertid att det i dag finns goda möjligheter för SKBs medlemmar att framföra och diskutera sina synpunkter och åsikter om föreningens verksamhet. Främst genom hemsidan, enkäter, e-post, medlemstidningen, motioner och medlemsmöten.

Att i dag införa ett diskussionsforum av det slag som avses i förslaget är, enligt styrelsens uppfattning, förknippat med ett antal problem av såväl juridisk som praktisk, ekonomisk karaktär. Diskussionsforum på internet regleras i lag om ansvar för elektroniska anslagstavlor samt i personuppgiftslagen, PuL.

I korthet innebär reglerna att den som tillhandahåller tjänsten elektronisk anslagstavla, diskussionsforum, bl a åläggs ett långtgående ansvar för att ta bort eller på annat sätt förhindra spridning av meddelanden som kan vara brottsliga. Om olagliga inlägg görs i ett diskussionsforum är det inte bara den som har gjort inlägget som ställs till svars utan även den som tillhandahåller platsen. Kraven ställs högre för större företag och organisationer.

I PuL regleras behandling av personuppgifter. Huvudregeln är att all behandling kräver samtycke av den som uppgifterna rör. Vidare får behandling endast ske för berättigade och fastställda ändamål. Det är den personuppgiftsansvarige som ansvarar för att PuL följs. Det måste därvid utredas vem som är personuppgiftsansvarig för uppgifter på ett diskussionsforum. Den som är ansvarig för hemsidan eller den som har skrivit inlägget.

Det är således ett mycket långtgående ansvar för vad som händer på ett diskussionsforum som läggs på den som står för hemsidan. Under 2004 besökte medlemmarna SKBs hemsida vid ca 400 000 tillfällen. För att uppfylla lagens krav på övervakning och kontroll av ett diskussionsforum skulle SKB behöva satsa betydande ekonomiska resurser. Även det rättsliga läget inger betänkligheter.

Ett eventuellt införande av diskussionssidor får därför anstå tills vidare. Ytterligare utbyggnad av föreningens hemsida kommer dock kontinuerligt att ske med förbättrad service och ökade informations- och kommunikationsmöjligheter för medlemmarna.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

## Motion 9 om hemförsäkring

---

### av Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Enligt stadgarna följer det vid förhyrning av en bostad med en obligatorisk kollektiv hemförsäkring vars premie inkluderas i hyran. Med hemförsäkringen följer en likaledes kollektiv reseförsäkring. Hem- och reseförsäkring är nära förknippat med boendet och dess trygghet. Precis som när det gäller boendet ser människors livsvillkor, samlevnadsformer och försäkringsbehov mycket olika ut. I relation till detta är försäkringarna idag ganska strama och föråldrade varför de inte motsvarar faktiska behov. På marginalen finns försäkringsbehov som idag inte är täckta, inte minst beroende på nya samlevnadsformer och människors begränsningar genom sjukdom, handikapp och funktionshinder av olika slag. I en del fall kan det vara så att den boende måste teckna ytterligare försäkringar i andra bolag för att få sitt behov täckt och därigenom tvingas de till att betala flera premier för delvis samma sak utan att kunna komma ifrån premien i hyran.

Den principiella sakfrågan bakom motionen har redovisats för SKBs marknadschef och denne har fört frågeställningen vidare till försäkringskommittén Folksam/SKB. Även jag har fört frågeställningen dit. Jag har också tagit kontakt med Folksams nye VD Anders Sundström.

Kvartersrådet i Grundläggaren är uppmärksammat på saken men nekar att ens föra upp ärendet på kallelsen, dagordningen eller redovisa inkommet brev i protokollet. Förtroendevalda tar heller inte kontakt i frågan. Samtliga revisorer liksom VD är uppmärksammade på förhållandet men har under året inte på något sätt hört av sig i frågan.

Jag vill att SKB, beroende av hur det går i Försäkringskommittén Folksam/SKB:

- omförhandlar villkoren i hemförsäkringen och reseförsäkringen så att flera boende medlemmars behov, även på marginalen, omfattas av försäkringarna, om detta inte går
- ordnar så att tilläggsförsäkringar i samma bolag kan tecknas som täcker den enskildes faktiska behov, om detta inte går
- ordnar så att enskild boende kan säga upp den kollektiva hemförsäkringen och eller reseförsäkringen mot hyresavdrag; alternativt att föreningen

tecknar ett ramavtal om kollektiv hem- och reseförsäkring som den enskilde kontraktsinnehavaren efter eget skön sedan kan ansluta sig till, om detta inte går

- säger upp reseförsäkringen från avtalet om hemförsäkring och tecknar reseförsäkringen i annat bolag, om detta inte går
- säger upp hela avtalet med Folksam och tecknar både kollektiv hem- och reseförsäkring, med ett vidare och djupare faktiskt innehåll än idag, med annat försäkringsbolag.

## Styrelsens utlåtande över motion 9

---

SKBs stadgar föreskriver att föreningen skall stå för hemförsäkring för de boende. Sedan länge finns en kollektiv försäkring för samtliga boende medlemmar tecknad hos Folksam. Det är en standardförsäkring lika för alla försäkringstagare inom föreningen. En försäkring som ”täcker allt”, som föreslås i motionen, skulle bli orimligt dyr. Eventuella tilläggsförsäkringar måste bli en fråga mellan den enskilde medlemmen och försäkringsbolaget.

Nuvarande avtal med Folksam medger inte att enskilda lägenheter undantas från försäkringen. Att införa en valfrihet såtillvida att de boende kan avstå från den kollektiva hemförsäkringen och få ett avdrag på hyran är dock en tänkbar möjlighet. Två starka skäl talar emellertid emot en sådan ordning. För det första är risken att några medlemmar helt avstår från hemförsäkring och därmed riskerar att åsamka föreningen stora kostnader i samband med skador i lägenheten. För det andra blir det under normala förhållanden betydligt dyrare för en enskild medlem att teckna en egen hemförsäkring med samma skydd som SKBs kollektiva försäkring. Ett system med olika enskilda lösningar ställer orimliga krav på administrativa resurser och såvitt känt förekommer det inte något missnöje med den försäkringslösning som erbjuds idag.

När det gäller resemomentet i hemförsäkringen är det sannolikt möjligt att exkludera den delen av försäkringen. Dock skulle utdelningen i form av sänkning av premien bli låg. Dessutom är det så att de flesta av SKBs medlemmar vill att reseförsäkring skall ingå i hemförsäkringen.

Läget beträffande hemförsäkringen följs noga inom föreningen. En omfattande upphandling med hjälp av extern försäkringsmäklare gjordes för några år sedan och även därefter har anbud tagits in från andra försäkringsgivare. Resultatet har dock hittills varit att Folksams kombination av premie och villkor i övrigt har visat sig vara fördelaktigast.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen.



## Motion 10

### om förbud mot rökning

---

av Soile Lingman, hyresmedlem i Rågen-Axet

Tobaksrök som sprids från en grannlägenhet via ventilationssystemet, via trapphuset eller från en grannbalkong via öppna dörrar sommartid är ett stort problem för oss allergiker som inte tål rök. Jag bor i ett hus med många smålägenheter och balkongerna sitter tätt på fasaden. Åtskilliga gånger i sommar har jag varit tvungen att stänga min balkongdörr då rök trängt in från balkongen inunder. Så skall det naturligtvis inte vara. Rökfrihet borde vara en rättighet även i våra bostadshus så som det numera är på våra arbetsplatser. Inom kommun och lands-ting får man inte längre röka inomhus utan får gå ut och göra det.

Jag föreslår

att SKB sätter upp skyltar om att rökning inte är tillåten i trapphus och på balkonger där det kan störa närboende.

### Styrelsens utlåtande över motion 10

---

Motionären föreslår att SKB sätter upp skyltar om att rökning inte är tillåtet i trapphus och på balkonger där det kan störa de närboende.

En allmän ambition är att vi i SKB ska kunna erbjuda rökfria miljöer. Generellt rökförbud gäller idag i samtliga allmänna utrymmen (trapphus, hissar, tvättstugor, källar- och vindsutrymmen m m). Där rökning förekommer försöker den lokala förvaltningen lösa problemet så som motionären föreslår.

Det är knappast möjligt att generellt förbjuda rökning på den egna balkongen. SKBs personal hjälper dock gärna till med kontakten mellan den som blir störd och den som röker, för att försöka att komma tillrätta med problemen.

Styrelsen anser att nuvarande rutiner är tillräckliga för att minska de olägenheter som hänger samman med rökning i och i anslutning till SKBs fastigheter.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå yrkandet om att sätta upp skyltar om rökning förbjuden på balkonger samt

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

## Motion 11

### om kostnader för sophantering

---

av kvartersrådet i Fårholmen-Bredholmen genom Michael Hammargård

Bakgrund

En s k sopskola anordnades i november 2004 för hyresgästerna i Fårholmen/Bredholmen i Vårberg.

Anledningen var nya sorteringsprinciper anbefallna från centralt håll.

Fastighetsskötare Bengt Svedhammer och kvartersrådsordförande Micke Ham-margård ansvarade för kallelse vid två skilda tillfällen.

I området finns 166 hushåll och sammanlagt deltog ca 20 personer vid dessa två tillfällen. Frågan är varför intresset är så lågt, eftersom sopsorteringen idag visar att det existerar kunskapsbrist bland oss boende.

Medlemmarna frågar sig om det lönar sig att sortera?

Hur mycket pengar sparar SKB per år genom att sorteringen sker enligt anvis-ningarna?

Hur sker debiteringen av sophämtningen?

Hur sker debitering av felaktiga fraktioner, får alla på soprundan vara med och betala det felaktiga i sopbilen, fast vi gjort rätt, men en del övriga har gjort fel? Det är inte enbart SKB-sopor i bilen, den rymmer ett antal kubikmeter?

Dessa frågor väcker en del undringar då man också konstaterar att sopbilen vräker i allt på samma ställe, trots att vi anstränger oss att sortera upp i olika behållare?

Hur i jösse namn kan man konstatera att det är felaktiga sopfraktioner när man blandar allt, det måste vara omöjligt, för det är ingen som handlastar en sopbil utan det tippas i med lyft direkt från kärnen.

Vi misstänker att det finns pengar att spara på detta då denna bransch är som det verkar lukrativ eftersom det finns så många olika företag som är med och verkar/lägger anbud.

Vi vill få fram ekonomiska anvisningar/argument för att det är lönsamt att sop-sortera. Alla köper inte att det behövs för att minska sopberget, ekonomi är det tydligaste budskapet i alla fall. Undertecknade är förvissade om att en tydligare redovisning på vilket sätt SKB har kontroll över utgifterna för sophämtning skulle göra medlemmarna i kvarteret mera benägna att delta i sopsorteringen. Lösa hot om ökade hyreskostnader för dålig sopsortering fungerar inte. Vi kräver fakta i ärendet.

## Styrelsens utlåtande över motion 11

---

SKBs mål är att följa Stockholm stads miljöprogram, där mål nr 5 är att ha en ”Miljöeffektiv avfallshantering”. Insamling, transport och olika sätt att ta hand om avfall, är viktigt. En miljöeffektiv avfallshantering minskar förbrukningen av resurser, mängden avfall och dess farlighet. Det avfall som ändå uppstår skall tas om hand så att inte vår hälsa och miljö påverkas negativt. Detta förutsätter en god planering och en god kännedom om vad avfallet består av och vilka mängder som uppkommer. Detta kan uppnås genom bl a källsortering.

Genom att sortera soporna sparar SKB inte några pengar, men kostnaderna ökar inte i samma takt de skulle göra om vi inte sorterade. Att lämna osorterade sopor till deponi är mycket kostsamt. SKB har i konkurrens upphandlat och tecknat avtal med två entreprenörer med ett pris per lägenhet och år. Avtalen ses regelbundet över och omförhandlas till bästa möjliga villkor för SKB.

Debitering av felaktiga fraktioner är väldigt ovanligt inom SKB, men har före-kommit. När det inträffar blir kostnaden ca 1 200 kr per ton exkl moms. SKB drabbas däremot inte av andra fastighetsägares felsorteringar, utan bedömning och

vägning av osorterade sopor sker på plats i återvinningsrummet. Tack vare medlemmarnas oftast höga medvetande om vikten av sortering samt den egna personalens regelbundna egna kontroller får SKB goda betyg av återvinningsentreprenörerna.

Avfallshanteringen är en stor kostnadspost för SKB. Vi följer därför kostnadsutvecklingen noga på detta område och försöker förbättra avfallshanteringen för att hålla kostnaderna nere. Styrelsen anser att nuvarande rutiner med upphandling i konkurrens och fortsatt kontroll av kostnadsutvecklingen överensstämmer med SKBs miljöpolicy.

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

## Motion 12

### om snö- och halkbekämpning

---

#### av kvartersrådet i Fårholmen-Bredholmen genom Michael Hammargård

Återigen så drabbas vi av halka och snö.

Varför använder sig inte SKB av entreprenörer som tar hand om snö- och halkbekämpningen?

I stället för att belasta fastighetsskötarna med denna trista och tunga del av vinterbestyren så borde det användas folk och företag som står rustade för att ta hand om denna del av vintern som vi drabbas av varje år.

Halkan och snön kommer oftast inte på kontorstid utan det blir på helger och kvällar och då får vi som bor i områdena pulsa omkring i snön eller riskera att bryta både armar och ben på det hala underlaget och det är likadant varje år.

Förslag: Teckna ett avtal med ett företag som tar hand om detta problem då det uppkommer, de har oftast jour och maskiner som lämpar sig för detta arbete och dessutom folk till detta. Och det är inget bekymmer med semesterar och dylikt för de har förbundit sig att sköta detta mot en ersättning och då äger dom problemet. Vi är litet ledsna på att drabbas av detta ständigt återkommande vinterproblem. Frigör fastighetsskötarresurserna till det som dom är bra på, nämligen att sköta om fastigheterna och medlemmarnas lägenheter och andra proffs sköter om snön som dom är bra på.

Detta går också att översätta till t ex städningen i fastigheterna. Överlåt det också till städproffs.

Det blir tid över för fastighetsskötarna då, invänder en del kanske, den tiden kan de använda till att sköta om fler fastigheter, eftersom det byggs en del nytt också, man behöver alltså inte anställa nya. Man får väl göra en översyn på hur deras områden ser ut och ändra lite här och var så blir det bra i slutänden. Eventuellt så kan man lägga bud på att sköta en del ickeägda fastigheter också om det blir för stort överskott på personal och man kommer i alla fall inte behöva anställa även om den del av fastighetsskötarna faller för åldersstreck och får pension snart.

Är övertygad om att SKBs medlemmar uppskattar att snön och isen tas om hand som det skall och när det behövs.

## Styrelsens utlåtande över motion 12

---

SKBs mål är att ha en modernt anpassad organisation som kan tillgodose boendekrav som varierar från område till område och där också skötselbehoven varierar beroende på säsongen. I nuvarande dimensionering av fastighetsskötarrollen är uppgiften mixad, d v s fastighetsskötaren sköter både städning, skötsel av utemiljön, förekommande reparationer och dagliga hyresmedlemskontakter. Förenklat kan man säga att fastighetsskötaren sköter grönytor på sommarhalvåret och snö- och halkbekämpning samt utökad städning i trapphus på vinterhalvåret.

I detta ligger också att vi skall skapa tidsenliga yrkesroller som med moderna hjälpmedel skall klara aktuella uppgifter. Den lokala fastighetsförvaltningen skall vara professionell och nära de behov som kan uppstå bland våra hyresmedlemmar.

För att klara snö- och halkbekämpningen finns en jourverksamhet utanför ordinarie arbetstid. Denna upprättas årligen som en beredskapsplan som omfattar alla SKBs bostadsområden. Denna verksamhet i egen regi fungerar väl i de flesta situationer. Föreningen har emellertid i vissa områden gjort det som motionären föreslår, d v s köpt dessa tjänster av entreprenör där maskinpark, geografi och bemanning gör det förmånligt för SKB. Detta sker i ca en femtedel av beståndet. I dessa fall sker dock alltid handskottning och sandning för hand med egen personal. Vid större snöfall (en till två gånger per år) uppstår alltid en kapacitetsbrist oavsett om arbetet utförs med entreprenör eller med egen personal.

Styrelsen anser att nuvarande rutiner är bra och på ett rimligt sätt täcker de behov som kan uppstå i samband med snö- och halkbekämpning.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

## Motion 13 om insamling av miljöfarligt avfall

---

av Urban Berg, fullmäktig i Svetsaren

En av de absolut viktigaste anledningarna till avfallssortering och avfallshantering är att utskilja miljöfarligt avfall från övriga sopor/avfall och ta hand om det på rätt sätt. Detta är även SKBs åsikt, vilket framgår tydligt om man läser den broschyr som delades ut till de boende i september 2004, SKBs sophantering, återvinningsinformation. Där står på första sidan: ”Den största ansträngningen och den viktigaste insatsen är att ta hand om det miljöfarliga avfallet på rätt sätt.”

Att SKB har fastighetsnära sophantering med behållare för de olika sopfraktionerna med tydlig information gör det lätthanterligt för de boende och är mycket bra. Det är dock synd, det blir logiskt fel och ger fel signaler att det som är viktigast att utskilja och hantera på rätt sätt, nämligen det miljöfarliga avfallet, är svårast att sortera, hantera och bli av med för den enskilde boende.

Det miljöfarliga avfallet skall huvudakligen fraktas och lämnas på närmaste miljöstation av den enskilde. Miljöstationen är oftast ett stort, låst metallskåp placerat på ett bensinstationsområde. På bensinstationen, som inte har något annat att göra med miljöstationen än att upplåta marken, skall man låna nyckel, låsa upp skåpet och försöka sortera de olika smårester av kemikalier, färgrester, olja m m som man tagit med på rätt sätt. Det krävs kunskap och det krävs att man tar sig tid och omak att samla ihop, förvara och sedan frakta det miljöfarliga avfallet till miljöstationen. Hur mycket lättare är det inte att smyga ned det bland de vanliga soporna, hålla ut det i toaletten eller på marken i stället. Att överhuvudtaget fundera ut vad som är miljöfarligt avfall eller ej kräver viss möda. Man kan här behöva vägledning, någon att fråga.

Om man studerar hur de boende i allmänhet sorterar sopor i återvinningsrummen blir det trots att det är fastighetsnära och med bra information väldigt mycket fel. Hur mycket fel blir det då inte med det miljöfarliga avfallet som kräver mer kunskap och mer information och som ej är fastighetsnära. Det som ju är det viktigaste att ta hand om på rätt sätt.

Jag föreslår att stämman beslutar att SKB snarast skall utreda och komma med förslag på hur man skall ordna en fastighetsnära insamling av miljöfarligt avfall inom fastighetsbeståndet.

Några ord på vägen:

- De goda exemplens makt är stor. Förändringar och förbättringar sker ej genom att vänta på att någon annan tar initiativ.
- Samarbeta med kommunen. Jag är övertygad om att miljöförvaltningen är intresserad av ett samarbetsprojekt i denna fråga.
- Börja t ex med ett besök i några fastigheter med intresserade fastighetsköpare som kan utbildas (i samarbete med miljöförvaltning och brandförsvaret). Dessa skulle kunna ta emot miljöfarligt avfall t ex en gång per månad. Det är viktigt med personlig vägledning.
- I Handlingsplan för SKB 2000 punkt 3.8 Miljö, står ”Målet är att SKB skall befinna sig bland de främsta fastighetsföretagen i miljöhänsende.” Skulle väl sitta bra med en fjäder i hatten i det avseendet.

## Styrelsens utlåtande över motion 13

Motionären tar upp en för samhället och SKB viktig fråga när det handlar om avfallssortering från hushåll. SKB delar motionärens synpunkt att en viktig del av avfallssorteringen är att utskilja och omhänderta miljöfarligt avfall.

Att ha fastighetsnära insamling av miljöfarligt avfall är mycket ovanligt. Enligt Renhållningsförvaltningen förekommer det i dag inte alls i Stockholm. Skälen till det är framför allt kostnader, risker för brand och explosioner, utrymmen, transporter och krav på utbildning av personal.

Utrymmen för miljöfarligt avfall måste av barnsäkerhetsskäl vara låsta och förvaringen måste ske i brandsäkra skåp. Transport av det farliga avfallet kräver tillstånd från länsstyrelsen. Närmaste anläggningar för destruktion, som tar emot avfall från företag, ligger i Huddinge och i Täby. Dessa anläggningar tar dessutom betalt för behandlingen. Alternativt kan hämtningen beställas av kommunens entreprenör till extra kostnader.

Renhållningsförvaltningen erbjuder emellertid ett alternativ som är kostnadsfritt och i princip lika bra. Efter en försöksperiod med mobil miljöstation har man nu utvidgat denna service till att ha en god täckning i kommunen som komplement till de stationära miljöstationerna. Den mobila miljöstationen kommer en gång i kvartalet till ett stort antal platser i staden och på tider som passar de allra flesta. Här kan man rådfråga kunnig personal i form av utbildad chaufför och kemist som ger vägledning, precis som motionären efterfrågar.

Den mobila miljöstationen kommer exempelvis till Ulvsunda på Margretelundsvägen (bakom slottet) fyra gånger under 2005 – en plats helt nära kvarteret Svet-saren.

På Renhållningsförvaltningens hemsida ([www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall)) finns angivet var de stationära avfallsstationerna finns samt hämtscheman för den mobila stationen. Information lämnas även av Renhållningsförvaltningens kundtjänst. SKB kommer att undersöka möjligheterna att informera om denna service (hemsidan, revidering av broschyren SKBs sophantering, anslag i återvinningsrummen m m).

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

## Motion 14 om anskaffande av miljöfordon.

---

av Lars Annerberg, köande medlem

I SKBs miljöprogram står bl a att ett prioriterat område är: ”Miljökrav vid inköp av tjänstebilar”.

I SKBs miljöpolicy står: ”SKB skall främja en hållbar utveckling så att både vi och kommande generationer skall kunna leva och bo i en god miljö”.

### **Motivering:**

Miljöfordon bidrar inte bara till minskat utsläpp av växthusgasen koldioxid. De har ofta dessutom rejält lägre utsläppsvärden av alla miljöförstörande ämnen som ingår i avgaser.

Anskaffande av miljöfordon skulle dessutom ge SKB en än högre miljöprofil.

Ett plusvärde i denna tid är även att miljöfordon med all sannolikhet kommer att få parkera gratis på Stockholms stads gator. Dessutom slipper miljöfordon trängselavgifter.

### **Förslag:**

Att miljöfordon skall prioriteras jämfört med vanliga fordon vid nyanskaffning.

Att stämman ger i uppdrag till styrelsen att lämna rapport om utvecklingen vid 2006 års årsstämma.

## Styrelsens utlåtande över motion 14

---

SKB har systematiskt arbetat med ständiga förbättringar inom miljöområdet sedan 1993. 1996 beslutade SKBs styrelse att föreningen skall arbeta med miljöfrågorna utifrån en gemensam miljöpolicy. En miljöutredning genomfördes under 1997. Områden som prioriterades var energihushållning, avfallsminskning, miljökrav i byggandet, miljökrav vid inköp av bilar samt städentreprenader och egna entreprenader. SKB fick år 2000 högst betyg i miljöfrågan av alla företag som deltog i fastighetsbarometerns nöjd kundindex mätning.

Styrelsen beslöt 2002 om en ny miljöpolicy med följande lydelse:

”SKB skall främja en hållbar utveckling så att både vi och kommande generationer skall kunna leva och bo i en god miljö. Det innebär att SKB tar ett övergripande förvaltaransvar och arbetar med ständiga förbättringar inom fastighetskötsel och byggande. SKB åtar sig att följa gällande lagstiftning och andra ställda krav samt att kontinuerligt minska förekomsten av föroreningar.”

Det praktiska miljöarbetet struktureras i ett miljöledningsprogram där miljömål formuleras inom följande sju områden: 1. Användning av energi, 2. Användning av vatten, 3. Användning av kemikalier, 4. Avfallshantering, 5. Användning av allmänna resurser, 6. Transporter, 7. Sunda bostäder. Miljömålen formuleras i en tvåårig miljöplan som fastställs och följs upp av styrelsen.

I SKBs miljöutredning från 1997 fanns ett miljökrav vid inköp av bilar. I det nya miljöledningsprogrammet har detta krav inordnats under rubriken transporter som är ett vidare område och som också innefattar mängden körda mil och ett förhållningssätt till bilkörning. Målet inom transportsektorn 2004-2005 är att minska utsläppen med 5 % och har koncentrerats till att minska antalet mil som SKBs hantverkare kör med SKB-bussarna. Detta har åstadkommit genom ett elektroniskt arbetsordersystem som möjliggör att alla arbetsorder kommer till bussarna elektroniskt istället för att hantverkarna skall köra och hämta arbetsorder en eller flera gånger om dagen. Det har hänt mycket på miljösidan vad gäller bilar, inte minst med införande av avgaskatalysatorer och miljöklassade fordon.

Vid varje inköp av nya fordon till förvaltningen är ambitionen att fordonet skall vara så miljövänligt som möjligt. Dock är utbudet på lämpliga miljöfordon fortfarande mycket litet och kostnaderna höga. Vid inköp måste en helhetsbedömning göras där hänsyn tas till användbarheten, miljönytta och kostnader. Nya miljöfordon är dock under utveckling och fler biltyper kommer att finnas på marknaden i framtiden. SKB följer den utvecklingen vilket ligger i linje med miljöpolicyen. Vid framtida inköp av fordon kommer miljövänliga fordon att prioriteras där kravprofiler i övrigt uppfylls. Motionärens synpunkter täcks således in i den miljöpolicy som SKB arbetar efter

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

## Motion 15

### om hjälp vid tillfälliga miljöstörningar

---

av Kerstin Nord, hyresmedlem i Mjården

Föreslår:

att SKB verkar för att vi hyresgäster får hjälp när vi drabbas av tillfälliga miljöstörningar till exempel buller och damm från byggarbetsplatser.

Hjälpen bör inriktas på:

att få den som stör att vidtaga åtgärder för att minska störningen till en acceptabel nivå.

Om detta inte är möjligt:

att verka för att vi hyresgäster får ekonomisk kompensation.

### Styrelsens utlåtande över motion 15

---

I en expanderande stad som Stockholm kan man drabbas av byggbuller, byggdamm och andra störningar när gamla byggnader rivs och ersätts med nya eller när nya byggnader uppförs på mark i grannskapet som tidigare varit obebyggda. En viss mängd störningar kan man som storstadsbo och hyresgäst vara tvungen att acceptera. För byggherren (den som låter uppföra en byggnad) eller dennes entreprenörer gäller Miljöbalken 1 kap. 1 st ”Människors hälsa och miljö skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan” och 9 kap. 3 st ”Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig”. Riktlinjer för hur mycket störningar som man måste tåla finns i NFS 2004:15 utgivet av naturvårdsverket.

Tillsynsmyndighet avseende miljöfrågor i Stockholm är miljö- och hälsovårdsförvaltningen till vilken man skall vända sig om man drabbas av tillfälliga miljöstörningar. Miljö- och hälsovårdsförvaltningen är den myndighet som ytterst kan utfärda regler för eller stoppa miljöstörande verksamheter. Någon ekonomisk kompensation utgår i princip inte i den här typen av ärenden. Antingen förekommer det en miljöstörning som skall stoppas eller också förekommer ingen störning och då finns inget att kompensera.

Regelverket är alltså tydligt på området, men det är i praktiken svårt att hitta riktvärden för buller och damm m m, varför störande verksamheter kan pågå ganska länge innan rättelser vidtas. SKBs förvaltning försöker så långt möjligt ta kontakt med grannfastigheters ägare som bedriver störande verksamhet och gör också anmälan till miljö- och hälsoförvaltningen om det är påkallat.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.



## Motion 16

### om förutsättningarna för att utöka SKBs lägenhetsbestånd genom förvärv och nybyggen utomlands.

---

#### av Kenneth Berg, hyresmedlem i Stångkusken.

För att åstadkomma mer rotation av hyresmedlemmar i alla åldrar och i samtliga SKBs hyreshus i Sverige, så föreslås att SKB utökar sitt lägenhetsbestånd med fastigheter i utlandet. Detta skulle kunna vara ett prisvärt och smart sätt för SKB att erbjuda sina medlemmar fler och attraktiva lägenheter.

- Förslagsvis i medelhavsområdet, t ex Spanien, Frankrike och andra lämpliga EU-länder. Även andra lämpliga länder utanför EU borde undersökas.
- Respektive val av orter bör ske med hänsyn tagen till att god sjukvård, skolor och infrastruktur finns tillgänglig. Bra klimat och prisvärda tomt- och byggnadskostnader bör eftersträvas.
- SKBs köprinciper och övriga stadgar föreslås oförändrade i största omfattning, med hänsyn tagen till respektive lands lagstiftning.

### Styrelsens utlåtande över motion 16

---

SKBs huvudsakliga bostadsbestånd finns i Stockholms stad. Ett stort intresse finns dock från medlemmar att SKB skall etablera sig även i andra kommuner i stockholmsområdet eftersom området kan betraktas som en gemensam bostadsmarknad. Här finns också huvuddelen av alla medlemmar bosatta. SKB finns nu förutom i Stockholms stad även i Tyresö respektive Botkyrka kommun. Inom några år kommer föreningen också ha bostäder i Sundbybergs kommun. En utveckling i riktning att SKB etablerar sig i fler kommuner i stockholmsområdet pågår. Det har också då och då förekommit propåer att föreningen även skall etablera sig i andra delar av Sverige. Ingenting i föreningens stadgar hindrar en sådan utveckling. Det är i stället ekonomiska och praktiska skäl som talar emot en sådan utveckling.

Motionärens förslag att SKB skall etablera sig även i andra länder, t ex i medelhavsområdet eller i andra EU-länder känns dock som en alltför avlägsen tanke. Alltför många komplikationer med föreningssamhörigheten, fastighetsförvaltningen, finansieringen, lagstiftning m m bedöms kunna uppstå, varför förslaget inte kan betraktas som realistiskt.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen

## Motion nr 17

### om tillval av köksutrustning

---

#### av hyresmedlemmar i Alligatorn, genom Peter Knutsson

Vi skulle vilja att SKB tittar på en lösning att utöka hyresmedlemmars valmöjligheter att kunna välja alternativa spismodeller som keramikhällar och varmluftsugnar som ett alternativ till ordinarie standardspisar i köksutrustningen.

I nybyggnation idag finns alternativa tillval men även i äldre hyresbestånd borde dessa alternativ kunna erbjudas då det finns ett intresse av de boende att byta modeller vid åldersbyten, men även vid ev köksmoderniseringar.

Vi boende är medvetna om att förändringar av SKBs standard kräver andra och dyrare reservdelar och utbildningar för montörer och fastighetsskötare och att ökade livslängdsberäkningar kommer att krävas vid utökning av tillvalen.

Men ändå borde en sådan kostnad vara marginell och vara störst i början av ett utbildningsskede av personal och att inköpskostnaden kan hållas lågt då SKB borde få förmånliga inköpsavtal på köksutrustningen och på reservdelar.

Alternativa lösningar skulle kunna vara

Att boende står för mellanskillnaden för en standardspis och det valda speciella tillvalet där inköpspriset är pressat och förhandlat mellan SKB och grossisten och där hyresgästen även kan tänkas stå för delar av reparationskostnaden under spisens livslängd.

## Styrelsens utlåtande över motion 17

---

De tillvalsalternativ som i dag erbjuds i SKB är säkerhetsdörrar och gallergrindar liksom kyl/frys i de fastigheter som saknat denna standardnivå samt balkonginglasning i fastigheter där detta ansetts lämpligt av tillståndsmyndigheten. Erfarenheter från dessa tillval är att säkerhetsdörrar, gallergrindar och kyl/frys är ett populärt tillval. Däremot är efterfrågan på balkonginglasningar mycket begränsad.

Styrelsens uppfattning i frågan är att det är rimligt att erbjuda tillval där det finns efterfrågan och intresse hos medlemmarna och rimlig möjlighet att hantera kostnaden för tillvalet på ett rättvist sätt. Spis med keramikhäll som tillval har i viss utsträckning efterfrågats under de senaste åren. Någon efterfrågan på varmluftsugn som tillval har däremot inte noterats hittills. Principer hur tillval skall betalas finns i dag liksom rutiner för hur kostnaden skall beräknas. Styrelsen vill tillgodose motionärernas önskemål avseende keramikhäll i de fall och vid den tidpunkt det är aktuellt med spisbyte. Frågan om varmluftsugn får övervägas ytterligare.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att bifalla yrkandet om keramikhällar samt

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

## Motion 18 om ränta på boinsatser

---

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem i Köksfläkten

Med hänsyn till att insatserna i kv Köksfläkten är relativt höga så innebär inflationen långsiktigt att kapitalet urholkas samtidigt som SKB kan uppbära ränteintäkter genom finansiella placeringar med de medel som insatserna innebär vilket innebär en indirekt kostnadssubventionering som kommer hela hyreskollektivet till del. Uttryckt på annat sätt så subventioneras övriga hyresgäster av hyresgästerna i kv Köksfläkten.

Det framstår som principiellt något stötande och som saknar stöd i stadgarna och som knappast kan ha stöd i praxis eller allmänna opinionen.

Om nuvarande lagstiftning inte ger utrymme ens för en ränta som motsvarar faktisk inflation så bör SKB försöka hitta andra lösningar för att kompensera hyresgästerna i kv Köksfläkten. Kompensationen bör då utgå från ett belopp där ett genomsnittligt insatsbelopp frånräknats. Parallellt med ett sådant arbete bör SKB försöka påverka lagstiftarna för att åstadkomma en ändring av lagen.

Undertecknad yrkar att SKBs styrelse skall få uppdrag att arbeta så snabbt som möjligt för att åstadkomma det som motionären avser i ovanstående stycke.

## Styrelsens utlåtande över motion 18

---

Motionärens syn på konsekvenserna av höga insatser delas i huvudsak av styrelsen. I SKBs remissyttrande över den utredning som föregick Lagen om kooperativ hyresrätt förordades också en modell där indexuppräknning av insatserna skulle vara tillåten. Utredarens argument för att inte tillåta uppräknning var omsorg om föreningens ekonomi, d v s att föreningen inte skall dräneras på pengar samt att dessa medel gör bäst nytta inom föreningen där de kan användas till att hålla nere hyror eller t ex bidra till lägenhetsfonder. Riksdagen valde sedermera att gå på utredarens linje. För SKB finns således ingen laglig möjlighet att införa indexuppräknning av insatser.

SKBs hyressättning skall bl a grundas på en bedömning av det relativa värde som medlemmarna sätter på föreningens olika lägenheter. I denna bedömning vägs nivån på boinsatser i olika fastigheter in.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

## Motion 19

### om hyressättningen av garageplatser

---

av Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Trots att SKB är verksam inom ett storstadsområde är innehav av bil för resor i arbetet och på fritiden nära knutet till kvalitén i boendet och boendets ekonomiska villkor. Trots en relativt väl utbyggd kollektivtrafik finns det också ett behov av bilinnehav till följd av t ex sociala- och medicinska handikapp och funktionshinder, detta trots förekomst av färdtjänst och taxi. SKB tar ut marknadsmässiga hyror för garage- och parkeringsplatser. Staten har ökat skatten på drivmedel och bilinnehav. Snart införs trängselavgifter i Stockholm vilket gör innehavet av bil än mer ekonomiskt kännbart.

Frågan om att diskutera principerna för hyressättning av garage- och parkeringsplatser har tidigare avisats från Grundläggarens Kvartersråd. Till följd av att enskilda förtroendevalda inte kunnat skilja ut sina egna ideologiska och politiska uppfattningar från uppdraget att representera boende medlemmar har förtroendevalda vägrat att företräda medlemmar som argumenterat för ett annat synsätt än det rådande.

Jag vill:

- att tidigare beslut om principerna för marknadsmässig hyressättning av garage- och parkeringsplatser förklaras ogiltigt eftersom beslutet baserats på att medlemsgrupper från Grundläggaren med avvikande mening inte kunnat komma till tals genom sina förtroendevalda
- att innehav av bil kan ses som en integrerad del av boendet, dess villkor och ekonomi
- att nya principer för hyressättningen av garage- och parkeringsplatser tas fram baserade på att platserna skall vara både bra och överkomliga i hyra även för dem som inte har ersättning för hyreskostnaden i tjänsten
- att frågan om hyresgäster med olika former av handikapp och eller funktionshinder, precis som när det gäller kommunala handikapplatser, kan få hyra på särskilda villkor.

## Styrelsens utlåtande över motion 19

---

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.

Att hyressätta p-platserna till en hyra som understiger nivån för likvärdiga platser på orten skulle innebära att de som inte har bil subventionerar dessa hyror. Hyressättningen av föreningens parkeringsplatser och garage bör därför spegla efterfrågan, och det värde som p-platsen kan bedömas ha för nyttjaren. Av naturliga skäl har centralt belägna parkeringsplatser/garage och där efterfrågan är stor en högre hyra än mer perifert belägna platser där efterfrågan är lägre. En strävan har varit att hitta en hyresnivå som innebär full uthyrning kombinerat med en rimlig kösituation.

I SKBs fastigheter finns vidare ett antal p-platser för hyresmedlemmar med olika former av funktionshinder. Det är viktigt att dessa medlemmar kan beredas god tillgänglighet till sitt boende i SKB liksom att de får förtur till dessa platser. Hyressättningen på handikapplatser bör dock följa hyressättningen av övriga p-platser. Styrelsen anser sammantaget att föreningen har ett rimligt system för hyressättning av p-platser och anser inte att det finns tillräckliga skäl att skapa ett nytt.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

## Motion 20

om hyresrabatt för långt och troget boende samt begränsningar i bytesrätten.

---

av Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

För byte av bostad inom och utom SKB tillämpar föreningen reglerna i Hyreslagen. I storstäder förekommer något som brukar kallas för bostadskarriär, dvs den boende byter systematiskt boende i avsikt att i framtiden få bästa möjliga bytes-

värde på sin bostad. Ideliga byten kostar föreningen pengar. Att byta bostad är naturligt om det gäller att få bästa möjliga bostad i relation till familjens behov och ekonomins möjligheter. Att bo länge i samma bostad är likaledes naturligt så länge bostaden passar givna förutsättningar. Den hyresgäst som bor länge i samma bostad premieras dock inte för att denne inte orsakar föreningen några extra kostnader.

Jag vill

att föreningsstämman utreder och beslutar om att införa ett rabattsystem på hyran t ex efter den modell som Hyresbostäder i Norrköping tillämpar:

att rätten till byten begränsas de första fem åren. (Dvs att hyreslagens ”inte uppenbar olägenhet” definieras konkret)

att en ökande rabatt ges åt hyresgäster i samma kontrakt efter t ex 5, 10, och 15 år

att en ökande rabatt ges åt hyresgäster som i olika kontrakt väljer att kvarbo i SKB efter t ex 20 och 25 år.

## Styrelsens utlåtande över motion 20

---

På den svenska bostadsmarknaden är det ovanligt med hyresrabatter vid normal bostadsuthyrning. Där det förekommer finns det oftast någon form av problem med i bilden, t ex i bostadsområden med uthyrningssvårigheter eller stor omflyttning. En annan situation kan vara att rabatt ges då hyresgästen avstår från eller senarelägger lägenhetsunderhållet. Detta liknar det system som praktiseras i SKBs lägenhetsfond.

Ofta har de hyresgäster som valt hyresrätten som upplåtelseform gjort detta för att det i själva upplåtelseformen finns en frihet att med kort varsel kunna avflytta utan något ekonomiskt risktagande. Detta bekräftas också i SKBs nyligen genomförda hyresenkät där hälften av de boende har planer på att flytta de närmaste tre åren. En hyresrabatt för troget boende skulle dessutom leda till att andra medlemmar som inte uppnått tiden för hyresreducering får en högre hyra.

Uthyrningssituationen eller omsättningen inom SKBs fastighetsbestånd är ”normal”, varför det inte föreligger någon anledning att införa hyresrabatter vid långvarigt boende i SKB.

Motionären vill vidare att hyresgästens rätt till byte av lägenheten begränsas de första fem åren. SKB är emellertid bunden till hyreslagens regler avseende byte (Jordabalken 12:35). Där står bl a: *Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet.*

Med *utan påtaglig olägenhet* avses att bytesparten skall kunna tas för god som hyresgäst. Med detta avses förmågan att fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst såväl med avseende på hyresinbetalningarna som beträffande vårdnadsplikten och iakttagande av ordning och skick i fastigheten. Någon begränsningstid för byte efter inflyttning finns ej längre. Däremot måste hyresgästens beaktansvärda skäl för bytet vara starkare ju kortare tid hyresgästen bott i lägenheten. SKB följer gällande lagstiftning och kan inte göra något avsteg i detta avseende.

Styrelsen föreslår fullmäktige  
att avslå motionen

## Motion nr 21

### om begränsning av hyran

---

#### av kvartersrådet i Kampementsbacken, genom Rolf Björklund

Begränsning av kommande hyreshöjningar

I hyreslagen föreskrivs att hyran för en lägenhet i en privatägd fastighet icke skall överstiga hyran för en likvärdig lägenhet i en fastighet ägd av ett allmännyttigt bolag. Detta är i korta drag det s k bruksvärdessystemet. Tvister om hyrans skälighet kan hänskjutas till hyresnämnden för prövning.

Ovanstående gäller dock inte kooperativa hyresrättsföreningar. Lagen om kooperativa hyresrättsföreningar ger SKBs styrelse rätt och möjlighet att besluta om hur höga hyror som helst.

Mot bakgrund av detta och att många av föreningens hyresmedlemmar känner en stor oro inför framtiden samt styrelsens klart uttalade mening att SKB inte skall vara marknadsledande, yrkar jag/vi att fullmäktige beslutar att en begränsningsregel, med följande lydelse, införs.

Begränsningsregel:

Ingen av SKBs lägenheter skall ha en boendekostnad (hyra + en marknadsmässig räntekostnad för insatsen) som överstiger hyran i en likvärdig lägenhet i det allmännyttiga beståndet. Jämförelser av likvärdiga lägenheter skall ske i enlighet med det s k bruksvärdessystemet.

Den marknadsmässiga räntekostnaden för insatsen kan förslagsvis beräknas som rådande inflation (förändring i konsumentprisindex) plus två procentenheter. Enligt den senaste rapporten i december 2004 var inflationen 0,4 % på årsbasis.

Då SKB inte skall vara marknadsledande när det gäller hyror, innebär denna begränsningsregel att SKB inte kan och inte skall sätta hyror förrän de allmännyttiga bolagen är klara med sina hyresförhandlingar.

Eventuellt kan undantag från denna begränsningsregel göras för nyproduktion under den första tioårsperioden.

Jag/vi yrkar alltså på att fullmäktige beslutar om:

Att ingen av SKBs lägenheter skall ha en boendekostnad (hyra + en marknadsmässig räntekostnad för insatsen) som överstiger hyran i en likvärdig lägenhet i det allmännyttiga beståndet. Jämförelser av likvärdiga lägenheter skall ske i enlighet med det s k bruksvärdessystemet.

Att uppdra åt styrelsen att utarbeta förslag till undantag från begränsningsregeln gällande nyproducerade fastigheter.

### Styrelsens utlåtande över motion 21

---

Den kooperativa hyresgästen är medlem i en förening. Hyran bestäms av föreningen genom styrelsen. Den intressekonflikt mellan hyresvärd och hyresgäst som finns i ett vanligt hyresförhållande finns ej i en kooperativ förening som SKB. Medlemmarna i SKB har ett gemensamt intresse av att hålla hyrorna på en för alla

lämplig nivå. Därför föreligger det, tvärt emot vad motionären anser, inte något intresse hos styrelsen att besluta om för höga hyror. Det som är viktigt är att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. Styrelsen samråder med hyresutskottet innan en eventuell hyreshöjning fastställs. Både styrelsen och hyresutskottet har ledamöter som är boende medlemmar vilket garanterar ett inflytande för de boende.

SKB bestämmer själv sin hyra. Men föreningen är inte ensam på Stockholms bostadsmarknad. Många av våra medlemmar värderar boendet i konkurrens med vad andra fastighetsägare erbjuder. Även andra upplåtelseformer kan vara ett alternativ för medlemmen. På bostadsmarknaden är det viktigt att SKB kan erbjuda ett boende som är konkurrenskraftigt. Risken kan annars finnas att SKB står med tomma lägenheter. Med andra ord ligger det i föreningens intresse att inte ha alltför höga hyror. Avgörande är att de totala hyresintäkterna bestäms så att en långsiktigt sund ekonomi för föreningen kan säkerställas.

Motionären efterfrågar en begränsningsregel vad avser hyreshöjningar. De riktlinjer som SKBs föreningsstämma antog 2003 innehåller i själva lydelsen en begränsning. Här anges att högsta hyreshöjningsskillnaden mellan två fastigheter får vara högst 4 procentenheter. Det framgår också att föreningen säger bestämt nej till marknadshyra. Vidare skall riktlinjerna för hyressättning utvärderas efter fem år. Styrelsen anser därför inte att det är nödvändigt med någon ytterligare begränsningsregel.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

## Motion 22

### om att frångå de nya principerna för hyressättning

---

#### av kvartersrådet i Munin genom Lars Wernerson m fl

Vi boende i kv Munin (Vanadisvägen/Hagagatan) föreslår i denna motion SKBs fullmäktige besluta att frångå de nya principer för hyressättning som genomfördes 2003.

Efter 2 år av hyressättning enligt de nya värdebaserade principerna har våra farhågor besannats. SKBs styrelse har fått handlingsfrihet att helt oberoende produktionskostnader kraftigt differentiera hyror mellan olika förvaltningsenheter. **Den nya hyressättningen har för hyresgäster i Munin medfört dubbelt så stora hyreshöjningar som för de hyresgäster i SKB som fått lägst hyreshöjningar – en marknadsanpassning av hyror som inte hör hemma i en kooperativ bostadsförening och som vi inte kan acceptera.**

Föreningens hyror sätts numera utifrån ”en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter”. Som grund för en sådan bedömning har ett urval av SKBs hyresgäster i en telefonenkät fått svara på hur man värderar olika bostadsområden utifrån geografiskt läge, fastighetens ålder och standard. På alla punkter hamnar, enligt er utsago, Vasastaden i denna undersökning i topp – överhuvudtaget är innerstaden en attraktivare plats att bo på än ytterstaden och förorterna. Som man ropar får man svar – **vi anser att denna enkät helt missar målet, hur skall några andra än vi som bor i Munin**

**kunna värdera hur det är att bo i Munin.** Vidare innebär fastighetens ålder för oss i Munin en i flera avseenden lägre standard – standard mäts i undersökningen enbart efter huruvida lägenheten har modernt kök och badrum.

På senaste stormötet ansåg SKB att de gamla husen i Vasastaden har samma höga standard som SKBs nybyggda hus. Detta är väl i alla fall en sanning med modifikation. Vi tar några exempel:

- Munin-husen är SKBs enda RADONHUS. Detta har ingen av oss boende känt till. Det fick vi veta först när vi till vår stora förskräckelse läste om det i Vi i SKB i höstas.
- Hissarna går till entréplanet. Sedan får vi gå nedför en mindre trappa och därefter nedför en tvärbrant trappa för att nå källaren, där tvättstugan ligger. I nya hus ligger väl tvättavdelningen i gatuplanet eller går hissen ända ner?
- Lägenheterna i Munin är lyhörda, mer än vad som är vanligt i nyare hus.

När en boende Hagagatan 42 skall gå ut med en soppåse och hem igen ska den personen gå in och ut i 16 dörrar, åka hiss två gånger, gå över innergården två gånger och upp och ner för sex trappor. Sopnedkastet ligger innanför ytterporten Vanadisvägen 8. Vi klagar inte, men är det högsta standard?

Nuvarande hyressättningsprincip ”hur mycket en hyresgäst i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter” kan få till följd att en ”genomsnittlig” SKB-medlem inte har råd att bosätta sig i en SKB-lägenhet i innerstaden. Det är därför en principiellt viktig fråga för föreningen. Det är svårt att förstå hur SKB kan genomdriva hyreshöjningar som i värsta fall tvingar hyresgäster från sina lägenheter – fler hyresgäster i Munin är oroliga för att inte kunna bo kvar. **SKB sviker med nuvarande principer för hyressättning en idé som varit grundläggande inom SKB, att det ska vara turordning som avgör vilken lägenhet en medlem kan få – nu är det i stället penningen som i ökad utsträckning styr.**

Vi anser att en hyressättning i SKB måste utgå från förvaltningsenhetens egna kostnader – att det sedan efter vissa kriterier sker en omfördelning för att jämna ut kostnader för exempelvis ombyggnad är rimligt, men det finns ingen rättvisa i att vissa ska bidra med mer bara för att de anses ligga i attraktiva lägen. En hyresgäst måste kunna göra en rimlig bedömning av hur hyran kommer att utvecklas. Faktum är att en hyresgäst i SKB i dag inte kan få specificerat vad för kostnader som ingår i hyran. SKBs styrelse kan i princip sätta vilka hyror som helst utan att precisera på vilka grunder.

I de nya principerna för hyressättning har SKB övergett en kostnadsbaserad hyressättning baserad på produktionskostnader för en värdebaserad som baseras på något slags upplevelsevärde. **Det är inte förenligt med intentionerna i lagstiftningen för kooperativ hyresrätt om klara regler för beräkning av hyran och en acceptabel likabehandling av hyresgästerna.**

Vi anser att den nuvarande värdebaserade hyressättningen ska överges – den borgar för godtycklig hyressättning från SKB och minimal förutsebarhet för hyresgästen. Vi föreslår istället en återgång till en produktionsbaserad hyressättning med klara kopplingar till faktiska kostnader.



## Styrelsens utlåtande över motion 22

---

SKBs riktlinjer för hyressättning fastställdes av föreningsstämman 2003 och har därmed varit gällande under två år. En av avsikterna med de nya riktlinjerna var att hyressättningen skulle bli något mer värdebaserad. De tidigare riktlinjerna hade bl a fått kritik för att de riskerade att konservera orättvisa hyresskillnader. Som exempel nämndes att nyproducerade lägenheter med hög hyra riskerade att alltid ligga högt över andra hyror även efter en lång tidsperiod när fastigheten ifråga blivit äldre och standardskillnader gentemot andra fastigheter hade minskat.

Sedan de nya riktlinjerna infördes har två hyressamråd genomförts. Några dramatiska effekter av de nya riktlinjerna kan knappast sägas ha uppträtt, vilket heller inte varit avsikten. Kvarteret Munin och vissa andra kvarter har de båda åren fått hyreshöjningar som med 6 kr/kvm överstigit den genomsnittliga hyreshöjningen. Fastigheterna har därvid bedömts ha ett förhållandevis högt relativt värde, vilket i kombination med en måttlig hyresnivå har motiverat den något högre hyreshöjningen. Hyresfördelningen ligger dessutom i linje med den genomsnittliga medlemmens uppfattning enligt den hyresenkät som genomfördes bland föreningens medlemmar 2004.

Motionärerna ger exempel på att kvarteret i vissa avseenden har en låg standard jämfört med nyproducerade fastigheter. Detta är ett riktigt påpekande men samtidigt har kvarteret också en betydligt lägre hyresnivå. En fastighets standardnivå spelar givetvis roll vid hyressättningen.

Motionärerna föreslår också en återgång till en kostnadsbaserad hyressättning. Styrelsen anser att det vore att ta flera steg tillbaka. Kostnadsbaserad hyressättning övergavs på 80-talet bl a av skälet att det var orättvist. SKBs nya riktlinjer för hyressättning ger hyror som bättre speglar den enskilde hyresgästens värdering av den egna lägenheten.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

## Motion 23 om hyressättningen i SKB

---

### av Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Nya principer för hyressättningen har antagits inom ramen för redan ingångna kontrakt. Hyrande medlemmar gick vid tecknandet av sina kontrakt in i ett överblickbart avtal men har nu fått en hyreskonstruktion vars konsekvenser inte är överblickbara. I samhällets stödsystem - bl a för bostadsbidrag för barnfamiljer och bostadstillägg för pensionärer - finns ett tak som baseras på: hushållets inkomst visavi aktuell hyra, lägenhetens yta och antalet mantalsskrivna. Stödformerna är inte inflationsskyddade, inte kopplade till något index och tar inte hänsyn till de nya reglerna och grunderna för "rättvis hyra".

Riksförsäkringsverket har vid sina inspektioner av Försäkringskassornas beslut uppmärksammat att allt fler hushåll i storstäderna och framför allt i dess city-kärnor, redan har slagit i taken för bidragssystemen. Kommande hyreshöjningar baserade på "rättvis hyra" träffar således vissa medlemsgrupper rakt av och där-

med mycket hårt. Vissa grupper riskerar därmed att hyressättas ur sitt boende. Boendet och boendekonomin utgör en central del i människors välfärd. Oro kring framtida hyror och möjligheten att inte kunna bo kvar är en stark källa till stress, press och oro. Enligt mitt sätt att betrakta saken medger inte Lagen om kooperativ hyresrätt och dess förarbeten, principer för hyressättning som bygger på: utbudsunderskott, efterfrågeöverskott, avstånd från Sergels Torg eller medlemmarnas betalningsvilja. En kooperativ bostadsförening - kooperativ hyresrättsförening, bygger på solidaritet och bildas vanligen av dem som inte kan tillgodose sina behov på den normala marknaden. En kooperativ förening bildas normalt när ett antal individer i behov av en viss nytthet, som de inte kan skaffa sig på marknaden till överkomliga villkor, sluter sig samman för att själva tillhandahålla denna nytthet. I fallet SKB rör det sig om individer i behov av bra bostäder till överkomliga hyror. Individer som ansluter sig som medlemmar i en kooperativ förening har historiskt haft små inkomster och ringa förmögenhet. De antagna riktlinjerna strider därmed mot en kooperativ förenings grundtankar.

Kvartersrådet i Grundläggaren är uppmärksammat på detta men nekar att ens föra upp ärendet på kallelsen, dagordningen/föredragningslistan eller redovisa inkommet brev i protokollet. Förtroendevalda tar heller inte kontakt i frågan. Samtliga revisorer liksom VD är uppmärksammade på förhållandet.

Jag vill:

- att de nya principerna för hyressättningen skall prövas först rättsligt och därefter politiskt, (hur detta i praktiken skall gå till vet jag inte) i väntan på utslag vill jag
- att föreningsstämman beslutar om inhibition, dvs att besluta om att de nya principerna för hyressättningen tills vidare inte skall användas, och om detta inte går
- att stämman fattar beslut om moratorium, dvs medger anstånd med erläggande av överhyran till dess att frågan om de nya principerna för hyressättningen har prövats rättsligt och politiskt
- att styrelsen omedelbart skriver till Bostads- och Socialdepartementen och pekar på att de nu antagna principerna för hyressättningen, ”rättvis hyra”, idag inte överensstämmer med reglerna för bl a bostadsbidrag för barnfamiljer och bostadstillägg för pensionärer och ställer krav på förändringar i regelsystemen mot bakgrund av att dels olika medlemsgrupper med svag ekonomi kommer i kläm (t ex de med låg inkomst, ensamstående med barn, ensamstående, sjukskrivna, arbetslösa, sjukpensionärer, ålders- och avtalspensionärer), dels att föreningen kan förväntas få ökade osäkerheter om bl a betalningsförmåga samt ökade kostnader för bostadsbyten till följd av att ”rättvisa hyror” slår väldigt olika i skilda sociala skikt bland hyrande medlemmar. Köande medlemmar kan av samma skäl komma att utestängas från vissa bostadslägen och områden vilket också det är en källa till social segregation som dessutom strider mot en kooperativ förenings idémässiga grund om solidaritet mellan medlemmarna.

## Styrelsens utlåtande över motion 23

---

SKB är en registrerad kooperativ hyresrättsförening. Ett av de krav som enligt lag ställs på en sådan förening är att i dess stadgar anges de grunder som skall gälla för beräkning av de kooperativa hyresgästernas hyra. SKBs stadgar har ett sådant innehåll. Utformningen av stadgarna och riktlinjerna gjordes i samarbete med

juridisk expertis för att få överensstämmelse mellan vad som anges i lagen om kooperativ hyresrätt och SKBs stadgar. SKBs stadgar är godkända av Patent- och registreringsverket. En tillräcklig rättslig prövning måste därför anses vara säkerställd. Styrelsen ser därför inte att det finns skäl att besluta om inhibition eller moratorium på det sätt motionären föreslår.

Regler för bostadsbidrag, bostadstillägg för pensionärer m m som tas upp i motionen är beslutade av olika samhällsorgan i särskild ordning, varför SKB som bostadsorganisation inte har några möjligheter att påverka i denna fråga. I föreningens riktlinjer för hyressättning anges dessutom ett bestämt nej till marknadshyror.

Sammantaget har SKBs regelverk för hyressättning varit föremål för ingående diskussioner inom föreningen och har med stor majoritet beslutats av SKBs föreningsstämma. Likaså har en juridisk granskning av regelverket skett. Styrelsen anser därför inte att det är nödvändigt att vidta de åtgärder som motionären föreslår.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

## Motion 24

### om redovisning av styrelsens och hyresutskottets tankar

---

#### av kvartersrådet i Motorn-Vingen-Bälgen, genom Stefan Bäck

Redovisning av styrelsens och hyresutskottets tankar

Föreningsstämman 2003 bestämde att föreningens bostadshyror skulle fördelas efter lägenheternas relativa värde. Vi börjar nu se resultatet av detta.

I december 2004 lämnade Temaplan AB sin slutrapport Relativ värdering av bostäder, vilken beställts av SKB. Av den undersökningen kan man t ex utläsa att betalningsviljan i Fredhäll är 960 kr/kvm och år, i Hallunda 720 kr, i Vasastan är betalningsviljan 1 040 kr/kvm och år. Över huvud taget kan man se att Vasastan ligger i toppen på listorna i undersökningen, t ex Betalningsvilja per område eller Områdesbetyg. I undersökningen konstateras också att de genomsnittliga hyrorna i Vasastan är bland de lägre och att medlemmarna är villiga att betala mer, undersökningen konstaterar att ”hyran är drygt 100 kr/kvm högre i Vasastan än i Hallunda i dag men differensen bör vara nästan 300 kr/kvm enligt medlemmarnas värderingar.”

Årets hyreshöjning har differentierats så att den kan vara 0, 10, 15 eller 20 kr/kvm och år. I våra kvarter är höjningen 20 kr/kvm och år.

Vi undrar hur styrelsen/hyresutskottet tänker när det gäller detta med relativa värden, är Temaplans rapport något som är vägledande i förhandlingar om våra hyror? (Det är lätt att misstänka detta då våra hyreshöjningar har varit bland de högsta flera år i rad.) Tas det någon hänsyn till de minusfaktorer som finns? Är det någon skillnad mellan relativ värdering och marknadsanpassning av våra hyror? Vilka faktorer spelar in i hyressättningen?

Vi tycker det skulle vara mycket intressant om styrelsen och hyresutskottet kunde redovisa hur de tänkt i förhandlingarna, om man har en långsiktig plan att höja

innerstadshyrorna eller om man tycker att det finns ett värde i låga hyror o s v. Detta för att undvika många av de frågor och funderingar man får när det färdiga resultatet av förhandlingarna är det enda man tar del av. Ett lämpligt forum att publicera detta i är SKBs hemsida.

Vi föreslår att stämman beslutar

att styrelsen/hyresutskottet, när förhandlingarna är klara, snarast möjligt publicerar en gemensam skrivelse om hur de har kommit fram till de nya hyrorna.

*Motionen besvaras efter motion 25*

## **Motion 25**

### **om att redovisa hur riktlinjer för hyressättning tillämpas av kvartersrådet i Segelbåten genom Lars Lingvall**

---

#### *Bakgrund*

Vid stämman 2003 beslutades om ändrade riktlinjer för hyressättning. De har kritiserats bland annat för att vara oklara och svåra att följa i praktiken.

Enligt riktlinjerna ska föreningens bostadshyror fördelas efter ”en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter”, medan hyran i ny- och ombyggda fastigheter skall ”sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda”.

Dessa riktlinjer är dock underordnade stadgarnas föreskrift om att ”hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.”

När de ändrade riktlinjerna beslutades talades om en ”regelbunden översyn av hyresstrukturen” och en ”utvärdering efter fem år”.

Under 2004 har SKB anlitat ett företag för att intervjua medlemmar per telefon om deras värderingar.

#### *Information om hyreshöjningarna 2004 och 2005*

I informationen om *hyreshöjningen 2004* fanns flera fel. Man låtsades att den nyproducerade fastigheten Gulmåran – som av naturliga skäl inte fick någon hyreshöjning – inte ingick i fastighetsbeståndet och kunde då uppge att hyreshöjningsskillnaden var 2,5 %, medan den i själva verket var 3,9 %, det vill säga mycket nära maximalt tillåtna 4 %. (Jämför med att skillnaden för 2005 års lägre hyreshöjningar nu uppges vara 2,8 %.)

Man uppgav också att höjningen hade differentierats beroende på om fastigheten låg i yttre ytterstaden, inre ytterstaden respektive innerstaden. Det visade sig delvis felaktigt. Björkhagen hade räknats till ”yttre ytterstaden” medan fastigheterna i Kärrtorp och Farsta, som ligger längre från city, räknats till ”inre ytterstaden”, och Hässelby Gård (kv. Båggången) hade räknats till ”yttre ytterstaden”, medan de längre från city belägna fastigheterna i Hässelby Villastad hade räknats till ”inre ytterstaden”.

I informationen om *hyreshöjningen 2005* sägs inget alls om hur man har resonerat

när man fördelat hyreshöjningen, och det krävdes flera kontakter med SKB för att över huvud taget få uppgift om vilken hyreshöjning respektive fastighet hade fått.

Frågor om motiveringar för hur hyreshöjningen fördelats har av verkställande direktören besvarats bara genom en redogörelse för principerna för hur hyresfördelningen ska ske, kompletterad med uppgiften att man fått vägledning av den genomförda hyresenkäten.

Ordföranden för hyresutskottet har uppgett att han inte kan svara själv, eftersom han inte har mandat att tala för hyresutskottet.

På SKB:s hemsida anges bara ”uthyrningssituationen eller att lägenheterna nyligen färdigställts” som argument. De förklarar dock inte hur den huvudsakliga fördelningen har gjorts.

Mot bakgrund av att de nya hyresriktlinjerna är oklara och har ifrågasatts är det särskilt allvarligt att informationen om tillämpningen av dem är felaktig eller bristfällig och ges ovilligt.

#### *Oklarheter om medlemsenkäten*

Den redovisning av enkäten som föreligger är bara en samling OH-bilder med många diagram som förefaller exakta men väldigt lite text om hur utvärderingen har gjorts, till exempel hur man har delat in alla fastigheter i tre olika kategorier utifrån standard. Den grundläggande metoden med så kallat auktionsförfarande för att få fram betalningsvilja kan också diskuteras, liksom vilken kvalitet det blir på en poängsättning av 30 områden utan att någon information om dem ges. Hur styrelsen har tolkat och avser att tolka enkäten är också okänt.

#### *Bättre redovisning och successiv diskussion*

Mot bakgrund av alla osäkra faktorer känns det inte rimligt att passivt vänta i fem år på den utvärdering som ska genomföras då. Kanske den bara startar då, för att vara klar först efter ytterligare ett eller annat år och ge resultat ännu senare.

Styrelsen borde åtminstone redovisa en del av de resonemang och argument som ligger till grund för fördelningen av hyreshöjningarna. Om det är en ”regelbunden översyn” i ordnade former med seriös diskussion mellan styrelse och hyresutskott som genomförs nu borde det vara lätt att åstadkomma en sådan redovisning.

Riktlinjerna om att hyreshöjningarna ska fördelas efter en med nödvändighet subjektiv bedömning av medlemmarnas likaledes subjektiva bedömningar av fastigheter eller lägenheter behöver så snart som möjligt konkretiseras i objektiva faktorer och argument som överensstämmer med stadgarnas grundläggande föreskrift om hyressättningen.

Farhågor för att de otydliga hyresriktlinjerna ska tillämpas godtyckligt bemöts bäst genom en ordentlig redovisning av argument och resonemang. En successiv redovisning, granskning och diskussion torde också leda till bättre resultat än en utvärdering först efter lång tid.

Ytterligare fakta och argument i hyresfrågan återfinns på hemsidan [www.geocities.com/skbhyror](http://www.geocities.com/skbhyror).

Med det anförda föreslår vi stämman besluta

att ge styrelsen i uppdrag att till fullmäktige och medlemmarna årligen redovisa motiveringar för hur årets hyreshöjning har fördelats på de olika fastigheterna.

## Styrelsens utlåtande över motionerna 24 och 25

Grunden för hyressättningen inom SKB är att de totala hyresintäkterna skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs.

I de riktlinjer för hyressättning som föreningsstämman antog 2003 framgår också att föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. De av föreningsstämman fastställda riktlinjerna innehöll även ett nej till marknadshyra i SKB. Vidare skulle hyrorna varje år följas upp i det årliga hyressamrådet. Även en spärr mot höga hyreshöjningsskillnader mellan olika kvarter på max 4 procentenheter infördes. Slutligen beslutades att en utvärdering av riktlinjernas tillämpning skulle ske efter fem år.

För att få en bättre uppfattning om medlemmarnas syn på hyresfördelningen inom SKBs bostadsbestånd beslutade hyresutskottet och styrelsen vid hyressamrådet hösten 2003 att låta utföra en enkät bland medlemmarna. Resultatet från enkäten redovisades vid fullmäktigedagen 2004 och har distribuerats till samtliga fullmäktigeledamöter. Det finns dessutom tillgängligt på föreningens hemsida. Vid hyressamrådet i november 2004 diskuterades enkäten och dess resultat. Enkäten blev därvid i viss utsträckning vägledande för den fördelning av hyreshöjningen som sedan gjordes. Vid de årliga hyressamråden får olika avväganden göras. Generella bedömningar kan ställas mot enskilda synpunkter. Någon absolut rättvisa går inte att åstadkomma. Det viktiga är att de olika beslut som fattas görs med en helhetssyn och med föreningens bästa för ögonen. Det är därför inte möjligt att göra detaljerade redovisningar om hur olika fastigheter har behandlats vid hyressamrådet. En motivering till de träffade hyresuppgörelserna skall dock givetvis kunna redovisas.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionerna besvarade med vad som här har redovisats.





**Stockholms Kooperativa Bostadsförening**

Drottningholmsvägen 320  
Box 850 161 24 BROMMA  
[www.skb.org](http://www.skb.org)  
Tfn 08-704 60 00 Fax 08-704 60 66  
E-post [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org)