



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

---

# Förslag till revideringar av SKBs stadgar

samt

# Motioner till 2007 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.*

# Revidering av SKBs stadgar

## Bakgrund

SKBs styrelse fick av föreningsstämman 2006 i uppdrag att revidera SKBs stadgar. Föreningsstämman beslutade

- att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp för stadgerevidering,
- att arbetsgruppen skall utarbeta ett förslag med akuta ändringar av stadgarna för behandling på ordinarie stämma 2007, samt
- att arbetsgruppen i dialog med medlemmarna skall arbeta vidare med mindre akuta ändringar med sikte på att kunna behandla ett förslag vid ordinarie stämma 2008.

Styrelsen har därefter tillsatt en arbetsgrupp att utreda frågan och ta fram ett förslag. Arbetsgruppen har bestått av Staffan Elmgren, styrelsen (ordförande), Björn Lindstaf, styrelsen, Hans Söderlundh, fullmäktige, Henrik Bromfält, VD, Bertil Ekvall marknadschef och Eva Karayel, föreningssekreterare.

Arbetsgruppen har gått igenom stadgarnas samtliga paragrafer för att se eventuella revideringsbehov. Ambitionen har varit att

1. Definiera och föreslå de ändringar som har blivit nödvändiga på grund av förändringar i omvärlden, som t ex att diskontot ersatts av referensränta samt att rätta till direkta felaktigheter, laghänvisningar o d.
2. Anpassa stadgarna genom att använda begrepp som används i andra regelverk.
3. Fånga upp förslag från medlemmarna som lämnats i motioner och i andra sammanhang samt pröva anställdas förslag som syftar till administrativa förbättringar.
4. Modernisera och förenkla texten för att öka förståelsen.

Stämmans beslut innebar att arbetsgruppen skulle ta fram underlag för beslut i två steg, för föreningsstämmans beslut 2007 samt 2008. Arbetsgruppen har dock gjort bedömningen att det inte finns motiv för att dela upp besluten. Tiden har tillåtit en grundlig genomgång av stadgarna i sin helhet och det som nu föreslås är resultatet av denna genomgång samt en genomgång av alla förslag till ändringar som har lagts fram i motioner och i andra sammanhang under de senaste tio åren.

## Förslaget i sammanfattning

Hänvisningarna till paragrafer i det följande avser den nu gällande numreringen.

### *1. Nödvändiga ändringar*

- Paragrafen om styrelsens sammansättning har ändrats som en konsekvens av Stockholms stads beslut att inte längre utse ledamöter i styrelsen (§ 28).
- Ändrad sammansättning av revisorerna med anledning av Stockholms stads beslut att ej utse revisorssuppleant i styrelsen (§ 35).
- Valberedningen föreslås lämna föreningsstämman förslag om arvoden till de förtroendevalda. Detta är inte reglerat i nuvarande stadgar (§ 38).

- Med anledning av borttagandet av diskontot införs i stället en koppling till referensräntan i enlighet med den praktiska tillämpning som redan gäller sedan ett antal år tillbaka. Ingen ändring i sak (§§ 39 och 40).

## 2. Anpassning till andra regelverk

- Anpassning av begrepp som används i lagen om kooperativ hyresrätt, t ex kooperativ hyresrätt i stället för hyresrätt (§ 2). Kömedlemmar i stället för köande medlemmar. Medlemsinsats och upplåtelseinsats i stället för grundinsats och boinsats (§ 5)
- Medlemsinsatskonto och upplåtelseinsatskonto ersätter de tidigare begreppen grundinsatskonto och boinsatskonto (§ 40). Förändringen sker i analogi med förändringen av dessa två insatsbegrepp som föreslås i § 5.

## 3. Förslag från medlemmar och anställda

- Indexuppräknning av upplåtelseinsats föreslås att ske med juni som basmånad i stället för december för att förkorta tiden mellan beslut och ikraftträdande (§ 6).
- Ungdomsmedlemskap införs som nytt begrepp. Detta innebär att det nu gällande familjemedlemskapet upphör. (§ 8).
- Förslag att hyresmedlemmar som medverkar i kedjebyten av lägenheter där en extern bostad är inblandad mister sin turordning. (§ 10).
- Ordet rådgivning i § 16 första stycket ersätts av samråd, som bättre beskriver en önskvärd dialog.
- Föreningsstämmans dagordning kompletteras med punkterna öppnande, dagordningens godkännande och avslutning (§ 24).
- Förtydliganden av reglerna för närvaro- och yttranderätt vid föreningsstämman (§ 26).
- § 30 föreslås ändras så att hyresutskottet inför hyressamrådet får rätt att ta del av samma beslutsunderlag m m som styrelsen och vid samma tidpunkt.

## 4. Modernisering och förenkling

- Språkliga ändringar. Uttryck och ord som ansetts omoderna har bytts ut. T ex icke mot inte. Äger mot har.
- För att öka förståelsen av regler som uppfattas som svåra att förstå föreslås förenklingar och förtydliganden i form av omformuleringar och tillägg. Som t ex när det gäller reglerna om överlåtelse av medlemskap (§ 9), när medlemskapet träder i kraft (§ 4) samt utträde, uteslutning och avgång ur föreningen.
- Mellanrubriker föreslås för att göra innehållet överskådligt.

## 5. Omdisponering

- För att förbättra stadgarnas överskådlighet föreslås att dispositionen ändras enligt *bilaga 2*.

## Föreslagna ändringar

I *bilaga 1* redovisas stadgarna i sin helhet med nuvarande lydelse till vänster och föreslagen lydelse till höger. För att underlätta jämförelser är paragrafernas ordningsföljd den nuvarande. Den föreslagna ändrade dispositionen redovisas för sig i *bilaga 2*.

I det följande redovisas sådana förslag som kan behöva kommenteras särskilt.

### *Anpassning till andra regelverk*

En anpassning till de begrepp som används i lagen om kooperativ hyresrätt föreslås. Genomgående har hyresrätt ändrats till kooperativ hyresrätt. Kömedlemmar föreslås ersätta köande medlemmar. Medlemsinsats och upplåtelseinsats ersätter grundinsats och boinsats (§ 5). I konsekvens med detta ändras de nuvarande benämningarna grundinsatskonto och boinsatskonto till medlemsinsatskonto och upplåtelseinsatskonto i § 40.

### *Familjemedlemskap – ungdomsmedlemskap*

Nuvarande regler i § 8 om familjemedlemskap, som säger att medlemmar inom samma familj kan begära familjemedlemskap, innebär att alla medlemmar utom en i samma familj betalar halv årsavgift.

Tidigare stadgades att familjemedlemmarna skulle vara skrivna på samma adress för att få familjemedlemskap. Detta krav togs bort i samband med stadgerevisionen år 2000, eftersom det hade visat sig svårt att definiera och tolka begreppet familjemedlem och att därför tillämpningen av adresskravet inte tillämpades konsekvent.

Ändringen medförde dock inte att tillämpningen av bestämmelsen underlättades. I dag används familjemedlemskapet vid ett stort antal olika familje- och släktrelationer, som inte alltid kan anses motsvara de ursprungliga intentionerna med den halverade avgiften. Svårigheterna att uppnå en klar och rättvis tillämpning av de nuvarande reglerna har lett fram till förslaget om att införa ett ungdomsmedlemskap i stället för det nuvarande familjemedlemskapet.

Förslaget innebär att alla medlemmar under 18 år oavsett familjeband skulle betala halv årsavgift, d v s för närvarande 125 kr. Året efter att man har fyllt 18 år övergår man till att betala full årsavgift. Detta förslag ger inte utrymme för några tolkningssvårigheter och kan också motiveras med att det är rimligt att betala en lägre avgift så länge man inte har möjlighet att träffa hyresavtal för en lägenhet.

För SKB skulle denna ändring innebära en minskning av intäkterna för årsavgifter med ca 823 tkr. Intäkterna beräknas bli 15 697 tkr jämfört med nuvarande 16 521 tkr. Beräkningen avser år 2006 och förutsätter att alla står kvar som medlemmar i föreningen. § 8 (ny § 5).

### *Kedjebyten / flerpartsbyten*

Nuvarande regel om att turordningsrätten förloras när en hyresmedlem använder sin lägenhet för byte till annan lägenhet utanför föreningens fastighetsbestånd ger inget besked om vad som gäller för turordningen när det handlar om ett byte där fler SKB-lägenheter är inblandade.

Nu föreslås ett tillägg till paragrafen som klargör att också de hyresmedlemmar som medverkar i ett kedjebyte / flerpartsbyte förlorar sin turordning, om bytet resulterar i att en SKB-lägenhet upplåts till någon som inte är hyresmedlem, d v s inte hyr lägenhet av SKB. Motiv för denna ändring är att det upplevs som orättvist att bara den som gör ett direkt externt byte skall förlora sin turordning, medan de som använder sin lägenhet i en byteskedja skall kunna behålla sin turordning. § 10 (ny § 7).

### *Anpassning till praxis*

*- vid ordinarie föreningsstämma samt betr hyresutskottets handlingar*

Sedan en tid tillbaka finns punkterna *öppnande, godkännande av dagordning* samt *avslutning* med på dagordningen till föreningsstämman. I stadgarnas § 24 finns emellertid dessa punkter inte uppräknade bland de ärenden som skall förekomma vid den ordinarie föreningsstämman. Uppräkningen i § 24 föreslås nu kompletteras med dessa tre punkter.

Vissa tillägg och förtydliganden i §§ 26 och 27 föreslås för att klargöra vilka som har skyldighet resp rätt att närvara och/eller att yttra sig vid föreningsstämmorna. De föreslagna ändringarna innebär inte någon ändring jämfört med nuvarande praxis. §§ 24, 25, 26 och 27.

Texten i § 30 beträffande hyresutskottets beslutsunderlag inför hyressamrådet ändras så att hyresutskottet får rätt att ta del av samma beslutsunderlag som styrelsen samt vid samma tidpunkt. Den nuvarande textens precisering till *senast fyra veckor före samrådet* har visat sig omöjlig att uppnå.

#### *Modernisering och förenkling*

För att öka förståelsen av regler som har uppfattats som krångliga föreslås förenklingar och förtydliganden genom omformuleringar. Som t ex när det gäller reglerna om överlåtelse av medlemskap, betalning av insatser samt utträde, uteslutning och avgång ur föreningen.

Mellanrubriker föreslås för att göra det lättare att hitta bland paragraferna.

Språket har förenklats. Ålderdomliga ord och uttryck har bytts ut där det har varit möjligt.

#### *Omdisponering av innehållet*

Slutligen föreslås en mindre omdisponering av innehållet i stadgarna. Föreningsfrågorna, föreningens organisation och olika föreningsorgan, har förts samman före avsnitten som handlar om insatser, konton, hyror och underhåll.

## **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anta förslag till stadgeändringar enligt *bilaga 1*

att anta förslag till omdisponering av stadgarnas innehåll enligt *bilaga 2* samt

att de nya reglerna skall träda i kraft den 1 januari 2008 efter registrering hos Bolagsverket.

# Stadgar för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening

## Förslag till ändringar

### *Nuvarande lydelse*

#### **Firma, ändamål och säte**

##### § 1

Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

##### § 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

1. förvärva äganderätt eller tomrätt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter,
2. bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar,
3. förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar,
4. i samband med uthyrande av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, samt
5. bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med vad under 1–3 sägs.

##### § 3

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

#### **Insatser och medlemskap m m**

##### § 4

Den som önskar bli medlem i föreningen skall göra skriftlig ansökan. Styrelsen prövar en ansökan om inträde.

Medlemskap kan förvärfvas endast av fysisk person.

Medlemskapet är personligt.

Medlemmar utgörs av köande medlemmar och hyresmedlemmar.

### *Föreslagen lydelse*

#### **Firma, ändamål och säte**

##### § 1 *Firma*

Ingen ändring

##### § 2 *Ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

1. förvärva äganderätt eller tomrätt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter,
2. bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med *kooperativ* hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar,
3. förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar,
4. i samband med uthyrande av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, samt
5. bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med vad under 1–3 sägs.

##### § 3 *Säte*

Ingen ändring

#### **Medlemskap m m**

##### § 4 *Medlemskap*

*Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Med skriftlig ansökan jämställs ansökan via föreningens hemsida.* Styrelsen prövar en ansökan om inträde.

Medlemskap kan förvärfvas endast av fysisk person *och är personligt.*

*Medlemskapet beviljas när medlemsinsats enligt § 38 och årsavgift enligt § 5 har kommit föreningen tillhanda.*

**Hyresmedlemmar** är sådana medlemmar som hyr bostadslägenhet i föreningens fastighet. Övriga medlemmar är **köande medlemmar**.

## § 5

Medlem deltar i föreningen med dels en **grundinsats**, dels en **boinsats**. Härjämte kan, efter ordinarie föreningsstämmas beslut, medlem delta med en **emissionsinsats**.

**Grundinsatsen** uppgår till 15 000 kronor och består av

Bosparinsats	10 000 kronor
Utdelningsinsats	5 000 kronor

### a. Köande medlemmar:

Köande medlemmar erlägger vid inträde en **bosparinsats** med lägst 1 500 kronor. Resterande del erläggs genom årliga inbetalningar om lägst 500 kr (bosparande) enligt vad som sägs i § 10.

**Utdelningsinsats** utgör sådant belopp som medlem erhållit i ränta/utdelning enligt § 39 och som erläggs enligt § 40.

**Emissionsinsats** är sådant utdelningsbart fritt eget kapital enligt § 39 som överförs till medlemmarna genom insatsemission (§ 7).

### b. Hyresmedlemmar:

Hyresmedlemmar erlägger resterande del av bosparinsatsen genom årliga inbetalningar om lägst 500 kr (bosparande) enligt vad som sägs i § 10.

Hyresmedlemmar erlägger därjämte vid flyttning till eller inom föreningens bostadsbestånd en **boinsats** med 230 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta sådan den anges i hyresavtalet i föreningens byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000. Boinsatserna uppräknas enligt vad som sägs i § 6.

Styrelsen beslutar om boinsatser i byggnader/lägenheter som produceras/förvärvas fr o m år 2000. Dessa boinsatser skall motsvara högst 10 % av produktionskostnaden/förvärvskostnaden och fördelas på boinsats för respektive lägenhet efter det antal kvadratmeter lägenhetsyta som anges i hyresavtalet.

Boinsatsen, liksom eventuell resterande del av bosparinsatsen enligt § 5 a ovan erläggs kontant när hyresavtalet tecknas.

*Medlemmar indelas i hyresmedlemmar och kömedlemmar. **Hyresmedlemmar** är sådana medlemmar som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter.*

*Övriga medlemmar är kömedlemmar.*

## Insatser

### § 38 Medlemsinsats

*Medlem deltar i föreningen med dels en **medlemsinsats**, dels en **upplåtelseinsats**. Därutöver kan medlem delta med en **emissionsinsats**.*

#### a. Medlemsinsats

*Medlemsinsatsen uppgår till 15 000 kronor varav 10 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utdelning (insatsränta) på inbetald medlemsinsats enligt § 40.*

*Det obligatoriska bosparandet erläggs vid inträde i föreningen med lägst 1 500 kronor. Resterande del upp till 10 000 kronor erläggs genom årliga inbetalningar om lägst 500 kronor, enligt vad som anges i § 7.*

#### b. Upplåtelseinsats

*Upplåtelseinsats* erläggs vid flyttning till eller inom föreningens bostadsbestånd med 230 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, sådan den anges i hyresavtalet, i byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000.

Styrelsen beslutar om *upplåtelseinsatser* i byggnader/lägenheter som *producerats/förvärvats* fr o m år 2000. Dessa *upplåtelseinsatser* skall motsvara högst 10 % av produktionskostnaden/ förvärvskostnaden och fördelas på *upplåtelseinsats* för respektive lägenhet efter det antal kvadratmeter lägenhetsyta som anges i hyresavtalet.

*Upplåtelseinsatserna* räknas upp enligt vad som sägs i § 39.

*Upplåtelseinsatsen*, liksom eventuell resterande del av *medlemsinsatsen* erläggs kontant när hyresavtalet tecknas.

Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av *upplåtelseinsats* vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd.

#### c. Emissionsinsats

Emissionsinsats är sådant utdelningsbart fritt eget kapital enligt § 40 som överförs till medlemmarna genom insatsemission.

Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen, efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av boinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd.

**Utdelningsinsats** utgör sådant belopp som medlem erhållit i ränta/utdelning enligt § 39 och som erläggs enligt § 40.

**Emissionsinsats** är sådant utdelningsbart fritt eget kapital enligt § 39 som överförs till medlemmarna genom insatsemission (§ 7).

#### § 6

Boinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2000, det s k bastalet.

Om indextalet för någon påföljande december månad har stigit i förhållande till bastalet skall boinsatserna, om styrelsen så beslutar, höjas med det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet dock avrundat till lämplig nivå. Sådan höjning gäller fr o m den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut.

#### § 7

Sådant belopp som enligt § 39 kan bli föremål för utdelning får överföras till medlemsinsatserna genom **insatsemission**.

Insatsemission beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman får inte besluta om överföring till medlemsinsatserna genom insatsemission av större belopp än styrelsen har föreslagit eller godkänt.

Till grund för fördelningen mellan medlemmarna av insatsemissionens belopp skall ligga medlemmarnas inestående grundinsatser.

Insatsemission påverkar inte medlems insatsskyldighet.

Insatsemissionsbelopp tillgodoräknas ej medlem som insatsbetalning.

Insatsemission beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma får inte besluta om överföring till medlemsinsatserna genom insatsemission av större belopp än styrelsen har föreslagit eller godkänt.

Till grund för fördelningen mellan medlemmarna av insatsemissionens belopp skall ligga medlemmarnas inestående medlemsinsatser.

Insatsemission påverkar inte medlems insatsskyldighet.

Insatsemissionsbelopp tillgodoräknas inte medlem som insatsbetalning.

*(Texten i de fem sista styckena är i oförändrat skick tagen från den tidigare § 7, som därmed kan utgå.)*

#### § 39 Indexuppräknning

*Upplåtelseinsatserna* är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2000, det s k bastalet.

Om indextalet för någon påföljande juni månad har stigit i förhållande till bastalet skall *upplåtelseinsatserna*, om styrelsen så beslutar, höjas med det procenttal varmed indextalet *har* förändrats i förhållande till bastalet, dock avrundat till lämplig nivå. Sådan höjning gäller fr o m den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut *och kan avse hela eller delar av föreningens fastighetsbestånd*.

#### (§ 7

*Texten har tagits in i § 38.)*



## § 8

Medlem skall till föreningen betala den **årsavgift** som föreningsstämman beslutar. Avgiften får fastställas till högst 400 kronor.

Årsavgiften skall betalas senast den 31 mars det kalenderår avgiften avser.

Medlemmar inom samma familj kan, såvitt avser skyldighet att erlägga årsavgift, begära **familjemedlemskap**. För sådant medlemskap skall halv årsavgift betalas. Inom en familj skall minst en medlem vara **huvudmedlem** och betala full årsavgift.

Hyresmedlem är huvudmedlem.

Hyresmedlems årsavgift ingår i hyran.

## § 9

Vid medlems frånfälle får efterlevande make eller sambo, till vilken den avlidnes andel övergått, inträda som medlem i föreningen, om den efterlevande vid medlemmens frånfälle sammanbodde med denne.

Likaledes gäller att medlem vid upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande får överföra sitt tillgodohavande hos föreningen liksom hyresrätten på förutvarande make/maka eller sambo. Denne får då inträda som medlem i föreningen, om det med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

Överföring enligt föregående stycke kan också ske på grund av domstols beslut/dom.

## § 10

**Turordningsrätt** till bostad förvärvas genom inbetalning till föreningen av bosparinsats enligt § 5. Turordningsrätten gäller från den dag betalningen kommer föreningen tillhanda.

För medlem som ej har erlagt full grundinsats erfordras för bibehållande av turordningsrätten att medlemmen årligen, senast den 31 oktober, betalar in lägst 500 kronor till dess bosparinsatsen till fullo har erlagts.

Turordningsrätten förändras om årliga inbetalningar enligt föregående stycke ej fullgörs. Turordningsrätten förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan lägenhet utanför föreningens fastighetsbestånd.

Styrelsen får, om särskilda skäl föreligger,

## § 5 Årsavgift

Medlem skall till föreningen betala den **årsavgift** som föreningsstämman beslutar. Avgiften får fastställas till högst 400 kronor.

Årsavgiften skall betalas senast den 31 mars det kalenderår avgiften avser.

*Medlem betalar halv årsavgift till och med det kalenderår han/hon fyller 18 år.*

Hyresmedlems årsavgift ingår i hyran.

## § 6 Överföring av medlemskap

*Den make/maka eller sambo som genom bodelning, arv eller testamente har förvärvat medlems andel i föreningen får träda in som medlem om han/hon vid medlemmens frånfälle sammanbodde med denne.*

Likaledes gäller att medlem vid upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande får överföra *sin andel* i föreningen på förutvarande make/maka eller sambo. Denne får då träda in som medlem i föreningen, om *detta* med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

*Den som träder in som medlem enligt ovan övertar medlemmens tillgodohavanden hos föreningen, dennes turordning enligt § 7 och i förekommande fall dennes kooperativa hyresrätt.*

## § 7 Turordning

**Turordning** för bostad räknas från det datum då medlemsinsatsen har kommit föreningen tillhanda.

För medlem som *inte* har erlagt full medlemsinsats erfordras för bibehållande av *turordningen* att medlemmen årligen, senast den 31 oktober, betalar in lägst 500 kronor till dess medlemsinsatsen har erlagts till fullo.

*Turordningen* förändras om årliga inbetalningar enligt föregående stycke *inte* fullgörs.

*Turordningen* förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan *bostad* utanför föreningens fastighetsbestånd.

*Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där*

medge undantag från vad i första och andra stycket sägs.

Om föreningsstämma beslutar om ändrade bosparinsatser skall i beslutet särskilt anges vad medlem har att iaktta för bibehållande av turordningsrätten.

Bostad tilldelas medlemmarna, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmarnas turordningsrätt. Finns intresseanmälan med samma turordningsrätt för samma bostad, avgörs frågan med lottens hjälp.

Make/maka eller sambo som med tillämpning av § 9 inträder som medlem i föreningen övertar även turordningsrätten.

## Upphörande av medlemskap

### § 11

Medlem har rätt att säga upp sig till **utträde** ur föreningen. Sådan uppsägning skall göras skriftligen.

**Avgång** ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar tidigast sex månader efter det att medlemmen sagt upp sig till utträde eller uteslutits eller efter det att någon annan omständighet som föranlett avgången har inträffat.

### § 12

Bryter medlem mot stadgarna, skadar han föreningen eller motverkar dess intressen eller iakttagar han icke sina förpliktelser mot föreningen, och rättar han sig icke efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan han uteslutas ur föreningen.

Beslut om uteslutning som grundar sig på att medlemmen icke fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen fattas av styrelsen, eljest av föreningsstämman.

Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlemmen skriftligen till den adress som medlemmen anmält till föreningen.

*flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är hyresmedlem i föreningen.*

Styrelsen får, om det finns särskilda skäl, medge undantag från vad som sägs i första och andra stycket.

Om föreningsstämma beslutar om ändrade *medlemsinsatser*, skall i beslutet särskilt anges vad medlem har att iaktta för att *få behålla sin turordning*.

Bostad tilldelas *medlem*, efter inlämnad intresseanmälan, enligt *medlemmens* turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan *genom lottning*.

## Upphörande av medlemskap

### § 8 *Utträde*

Medlem har rätt att säga upp sig till **utträde** ur föreningen. Sådan uppsägning skall göras skriftligen.

### § 9 *Uteslutning*

Bryter medlem mot stadgarna, skadar han föreningen eller motverkar dess intressen eller *iakttar* han *inte* sina förpliktelser mot föreningen, och rättar han sig *inte* efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan han uteslutas ur föreningen.

Beslut om uteslutning som grundar sig på att medlemmen *inte* fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen fattas av styrelsen, *i annat fall* av föreningsstämman.

Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlemmen skriftligen till den adress som medlemmen *har* anmält till föreningen.

### § 10 *Avgång*

*(Texten är utan ändring flyttad från § 11)*

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det

### § 13

Medlem som avgått ur föreningen äger, utom i fall som sägs i § 14, rätt att utfå inbetald insats sex månader efter avgången och enligt bestämmelserna i övrigt i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

### § 14

Insatser som medlem har betalat in till föreningen skall inestå hos föreningen så länge som medlemmen hyr lägenhet i föreningens fastighet.

Upphör hyresförhållandet sker avräkning enligt § 44.

## Föreningens organ

### § 15

Föreningens organ är

1. medlemsmötena
2. kvartersråden
3. föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av därtill valda fullmäktige
4. styrelsen
5. revisorerna
6. hyresutskottet samt
7. valberedningen

Ingen kan samtidigt vara ledamot eller suppleant i mer än ett av de föreningsorgan som nämns i punkterna 3–5. Ledamot eller suppleant i hyresutskottet får inte tillhöra styrelsen eller vara revisor eller revisorssuppleant. Ledamot eller suppleant i valberedningen kan ej heller tillhöra sådant organ som avses under punkterna 4–6.

Till fullmäktig, styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet, kvartersråden eller valberedningen eller suppleant för sådan person kan endast väljas medlem. Till kvartersråden kan även annan boende adjungeras.

Den som är anställd hos föreningen kan icke väljas till revisor, fullmäktig, ledamot av hyres-

räkenskapsår som slutar tidigast sex månader efter det att medlemmen sagt upp sig till utträde eller uteslutits eller efter det att någon annan omständighet som föranlett avgången har inträffat.

### § 11 Återbetalning av insats

Medlem som *har* avgått ur föreningen *har*, utom i fall som sägs i § 12, rätt att *få ut inestående insats* sex månader efter avgången och i övrigt enligt bestämmelserna i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

### § 12 Insatser under hyrestiden

Insatser som medlem *har inestående i föreningen* skall *kvarstå* hos föreningen så länge som medlemmen hyr lägenhet i föreningens fastighet.

Upphör hyresförhållandet sker avräkning enligt § 13.

## Föreningens organisation

### § 14 Föreningens organ och verkställande direktör

Föreningens organ är

1. medlemsmötena
2. kvartersråden
3. föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av därtill valda fullmäktige
4. styrelsen
5. revisorerna
6. hyresutskottet samt
7. valberedningen

Ingen kan samtidigt vara ledamot eller suppleant i mer än ett av de föreningsorgan som nämns i punkterna 3–5. Ledamot eller suppleant i hyresutskottet får inte tillhöra styrelsen eller vara revisor eller revisorssuppleant. Ledamot eller suppleant i valberedningen kan *inte* heller tillhöra sådant organ som avses under punkterna 4–6.

Till fullmäktig, styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet, kvartersråden eller valberedningen eller suppleant för sådan person kan endast väljas medlem. Till kvartersråden kan även annan boende adjungeras.

Den som är anställd hos föreningen kan *inte*

utskottet, ledamot av valberedningen eller till suppleant för sådana personer.

Hos föreningen skall finnas en verkställande direktör, som skall ha hand om den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar.

## Medlemsmöten och kvartersråd

### § 16

Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas på medlemsmöte och i kvartersråd. Medlemsmöte har valfunktioner. Medlemsmöte och kvartersråd utgör i övrigt organ för rådgivning och information.

På medlemsmöte och i kvartersråd kan – med undantag för i § 19 angivna valärenden – icke fattas beslut, som är bindande för föreningen, dess styrelse eller föreningsstämma.

### § 17

Kvartersråden förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för hyresmedlemmar. I avsaknad av kvartersråd vidtar styrelsen sådana förberedelser.

Styrelsen förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar.

Medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet som denna medlem.

Medlemmarna sammanträder årligen till ordinarie medlemsmöte senast den 15 maj. Kvartersråden och styrelsen kan därutöver anordna ytterligare medlemsmöten under året.

Kallelse till ordinarie medlemsmöte skall ske tidigast fyra och senast två veckor före mötet genom anslag i de föreningen tillhöriga bostadshus, vars hyresmedlemmar avses med kallelsen. Övriga medlemmar kallas genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

I kallelse skall särskilt anges frågor och motioner som avses i § 19 andra stycket, punkt 7.

### § 18

Styrelsen indelar föreningens bestånd av bostadshus i förvaltningsenheter, vilka består av ett eller flera bostadshus.

väljas till revisor, fullmäktig, ledamot av hyresutskottet, ledamot av valberedningen eller till suppleant för sådana personer.

Hos föreningen skall finnas en verkställande direktör, som skall ha hand om den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar.

## Medlemsmöten och kvartersråd

### § 15 Medlemmars inflytande

Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas på medlemsmöte och i kvartersråd. Medlemsmöte har valfunktioner. Medlemsmöte och kvartersråd utgör i övrigt organ för *samråd* och information.

På medlemsmöte och i kvartersråd kan – med undantag för i § 18 angivna valärenden – *inte* fattas beslut, som är bindande för föreningen, dess styrelse eller föreningsstämma.

### § 16 De ordinarie medlemsmötena

Kvartersråden förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för hyresmedlemmar. *Om kvartersråd saknas, görs sådana förberedelser av styrelsen.*

Styrelsen förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för *kömedlemmar*.

Medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet som denna medlem.

Medlemmarna sammanträder årligen till ordinarie medlemsmöte senast den 15 maj. Kvartersråden och styrelsen kan därutöver anordna ytterligare medlemsmöten under året.

Kallelse till ordinarie medlemsmöte skall ske tidigast fyra och senast två veckor före mötet genom anslag i de föreningen tillhöriga bostadshus, vars hyresmedlemmar avses med kallelsen. Övriga medlemmar kallas genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

I kallelse skall särskilt anges frågor och motioner som avses i § 18 andra stycket, punkt 7.

### § 17 Förvaltningsenheter och kvartersråd

Ingen ändring

Styrelsen ser till att det inrättas kvartersråd inom såvitt möjligt varje förvaltningsenhet. För kvartersråden skall gälla arbetsordning som fullmäktige fastställer.

#### § 19

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar öppnas förhandlingarna av den som kvartersrådet eller styrelsen utsett därtill. Vid ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar öppnas förhandlingarna av styrelsens ordförande eller den som styrelsen utsett därtill.

Vid ordinarie medlemsmöte skall följande ärenden förekomma

1. val av ordförande
2. val av protokollförare
3. val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. val av fullmäktig och suppleant till föreningsstämman
6. genomgång av årsredovisningen
7. genomgång av motioner enligt § 27 och eventuella förslag som styrelsen ansett bör föreläggas mötet samt
8. övriga frågor.

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar kan dessutom kvartersråd väljas samt genomgång av förvaltningsenhetens verksamhetsberättelse göras. Fullmäktig och suppleant skall ingå i kvartersrådet.

#### § 20

Vid ordinarie medlemsmöte har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap, en röst.

Vid ordinarie medlemsmöte inom en förvaltningsenhet skall medlem dessutom kunna styrka sin tillhörighet till förvaltningsenheten.

Vid medlemsmöte för hyresmedlemmar har samtliga medlemmar sammanboende i förvaltningsenheten närvarorätt och yttranderätt.

Utöver föräldrars lagstadgade rätt att företräda omyndiga barn som är medlemmar kan medlems rösträtt genom ombud utövas endast av make/maka, sambo eller av barn, som uppnått myndig ålder. Ombud skall förete skriftlig fullmakt från medlemmen.

#### § 18 *Dagordning m m*

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar öppnas förhandlingarna av den som kvartersrådet eller styrelsen *har* utsett. Vid ordinarie medlemsmöte för *kömedlemmar* öppnas förhandlingarna av styrelsens ordförande eller den som styrelsen *har* utsett.

Vid ordinarie medlemsmöte skall följande ärenden förekomma

1. val av ordförande
2. val av protokollförare
3. val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning
5. val av fullmäktig och suppleant till föreningsstämman
6. genomgång av årsredovisningen
7. genomgång av motioner enligt § 26 och eventuella förslag som styrelsen ansett bör föreläggas mötet samt
8. övriga frågor.

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar kan dessutom kvartersråd väljas samt genomgång av förvaltningsenhetens verksamhetsberättelse göras. Fullmäktig och suppleant skall ingå i kvartersrådet.

#### § 19 *Rösträtt, behörighet, närvarorätt, ombud*

Vid ordinarie medlemsmöte har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap *som hyresmedlem respektive kömedlem*, en röst.

Vid ordinarie medlemsmöte inom en förvaltningsenhet skall medlem dessutom kunna styrka sin tillhörighet till förvaltningsenheten.

Vid medlemsmöte för hyresmedlemmar har samtliga medlemmar sammanboende i förvaltningsenheten närvarorätt och yttranderätt.

Utöver föräldrars lagstadgade rätt att företräda omyndiga barn som är medlemmar kan medlems rösträtt genom ombud utövas endast av make/maka, sambo eller av barn, som uppnått myndig ålder. Ombud skall förete skriftlig fullmakt från medlemmen.

## Föreningsstämman

### § 21

För fastställande av det antal fullmäktige som enligt § 15 utövar föreningsstämmans befogenheter skall följande gälla.

1. För förvaltningsenhet finns för varje påbörjat tvåhundraotal medlemmar, som vid tiden för fullmäktigevalet hyr lägenhet inom det till förvaltningsenheten hörande bostadsbeståndet, en inom detta bosatt fullmäktig och en suppleant.
2. För köande medlemmar finns för varje påbörjat tvåhundraotal medlemmar en fullmäktig och en suppleant, dock högst 40 % av det totala antalet fullmäktige.
3. Fullmäktig eller suppleant förlorar omgående detta uppdrag om han under mandattiden övergår från att hyra till att icke hyra lägenhet i föreningens hus eller vice versa. Detsamma gäller om han flyttar till annan förvaltningsenhet.

Medlem, som valts till uppdrag inom styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen, behåller sitt uppdrag till mandattidens slut, oavsett flyttningar.

### § 22

Val som förrättas vid ordinarie medlemsmöte enligt § 19 andra stycket 5, avser tiden till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra året efter valet.

Sker vid medlemsmöte fyllnadsval efter avgången fullmäktig eller suppleant, avser detta den tid som gällt för den som har avgått.

### § 23

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast den 15 maj och senast den 30 juni.

Efter beslut av revisorerna eller då minst en tiondel av fullmäktige eller av föreningens samtliga röstberättigade medlemmar för angivet ändamål skriftligen påfordrar det, skall styrelsen utlysa extra föreningsstämma. Sådan stämma skall också hållas då styrelsen beslutar det.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande till varje fullmäktig tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie samt senast en vecka före extra föreningsstäm-

## Föreningsstämman

### § 20 Fullmäktige

För fastställande av det antal fullmäktige som enligt § 14 utövar föreningsstämmans befogenheter skall följande gälla.

1. För varje påbörjat tvåhundraotal medlemmar som vid tiden för fullmäktigevalet hyr lägenhet inom förvaltningsenheten skall finnas en fullmäktig och en suppleant som skall vara hyresmedlemmar inom förvaltningsenheten.
2. För kömedlemmar skall för varje påbörjat tvåhundraotal medlemmar finnas en fullmäktig och en suppleant för denne. Andelen fullmäktige för kömedlemmar får dock utgöra högst 40 % av det totala antalet fullmäktige.
3. Fullmäktig eller suppleant förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden övergår från att hyra till att inte hyra lägenhet i föreningens hus eller vice versa. Detsamma gäller om han/hon flyttar till annan förvaltningsenhet.

Medlem, som *har* valts till uppdrag inom styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen, behåller sitt uppdrag till mandattidens slut, oavsett flyttningar.

### § 21 Val

Val som förrättas vid ordinarie medlemsmöte enligt § 18 andra stycket 5, avser tiden till dess att ordinarie föreningsstämma *har* hållits under andra året efter valet.

*Fyllnadsval vid medlemsmöte efter avgången fullmäktig eller suppleant avser samma tid som den som har avgått var vald för.*

### § 22 Kallelse m m

Ingen ändring

ma. De för fullmäktige utsedda suppleanterna skall, inom tid som nyss sagts, skriftligen underrättas om stämmans hållande.

#### § 24

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen eljest utsett därtill. På styrelsen ankommer att utse protokollförare.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. val av ordförande för stämman
2. anmälan av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
6. fråga om stämman är beslutsmässig
7. styrelsens berättelse
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkning
10. beslut om fastställande av balansräkning
11. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. bestämmande av arvode åt styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige
14. val av ordförande i styrelsen
15. val av övriga ledamöter i styrelsen och suppleanter
16. val av revisorer och suppleanter
17. val av ledamöter i hyresutskottet och suppleanter
18. val av ledamöter i valberedningen och suppleanter
19. fastställande av årsavgift enligt § 8
20. behandling av motioner samt
21. övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande.

Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1–6 samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

#### § 23 *Dagordning m m*

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen *har* utsett. På styrelsen ankommer att utse protokollförare.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. *öppnande*
2. val av ordförande för stämman
3. anmälan av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. *godkännande av dagordning*
6. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
8. fråga om stämman är beslutsmässig
9. styrelsens berättelse
10. revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning
12. beslut om fastställande av balansräkning
13. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. bestämmande av arvode åt styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige
16. val av ordförande i styrelsen
17. val av övriga ledamöter *och suppleanter i styrelsen*
18. val av revisorer och suppleanter
19. val av ledamöter *och suppleanter i hyresutskottet*
20. val av ledamöter *och suppleanter i valberedningen*
21. fastställande av årsavgift enligt § 5
22. behandling av motioner samt
23. övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande.

#### 24. *avslutning*

Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1–8 *och under 24* samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

## § 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 stämмоорdförande eller justeringsman skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.

## § 26

Vid föreningsstämma bör styrelsens ledamöter och revisorerna närvara. De äger rätt att delta i överläggningarna och lägga fram förslag för stämman. Vid stämman bör även de hyresutskottsledamöter, som inte är fullmäktige, närvara och ha rätt att delta i överläggningarna rörande hyresärenden som dessförinnan behandlats av hyresutskottet och lägga fram förslag i sådana ärenden för stämman.

## Motion

### § 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 underställas föreningsstämman. Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och delta i överläggningarna om denna.

## § 24 Närvarorätt, yttranderätt m m

*Vid föreningsstämma har fullmäktige, styrelsens ledamöter och revisorerna rätt att närvara. De har också rätt att yttra sig och lägga fram förslag.*

Hyresutskottsledamöter som inte är fullmäktige har rätt att närvara. De har också rätt att delta i överläggningarna rörande hyresärenden som dessförinnan behandlats av hyresutskottet och lägga fram förslag i sådana ärenden för stämman.

*Motionärer som inte är fullmäktige har rätt att närvara vid behandlingen av sina motioner och har då också rätt att yttra sig.*

*Övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämma i mån av plats och efter förhandsanmälan.*

*Anställda i föreningen har rätt att närvara. Anställd med ansvar för fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig vid behandling av denna fråga.*

## § 25 Rösträtt

*(Texten är efter vissa ändringar flyttad från tidigare § 25)*

Vid föreningsstämma äger varje fullmäktig en röst.

Fullmäktigs rösträtt kan *inte* utövas genom ombud.

Föreningsstämma är beslutsmässig då minst 40 % av samtliga röstberättigade är närvarande.

Beslut fattas *genom* öppen omröstning. Vid val som avser annan än stämмоорdförande eller justeringsman skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.

## Motion

### § 26 Motionstid m m

Medlem, som önskar få ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma, har att göra framställning därom (motion) till styrelsen senast före utgången av januari månad.

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



## Styrelse och firmateckning m m

### § 28

Styrelsen skall bestå av högst nio lägst sju ledamöter jämte fyra suppleanter, av vilka en ledamot och en suppleant för denna väljs av Stockholms stad och de övriga av föreningsstämman. Stadens ledamöter behöver inte vara medlemmar i föreningen. Styrelsen väljs så att både hyresmedlemmar och köande medlemmar blir representerade. Föreningens verkställande direktör skall ingå i styrelsen.

Ledamöter och suppleanter väljs för tiden till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra året efter valet och avgår växelvis vartannat år.

Av föreningsstämman valda ledamöter och suppleanter skall vara medlemmar i föreningen.

De av föreningsstämman valda suppleanterna inträder i tjänstgöring i den ordning de blivit valda.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande.

### § 29

Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse.

### § 30

Innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslutar om hyresändring som berör samtliga föreningens bostadslägenheter, samtliga bostadslägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal dylika lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter, skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. I god tid före detta samråd, minst fyra veckor, skall utskottet ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag, som finns tillgängligt för styrelsen.

Om minst en tiondel av fullmäktige innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring, som avstyrkts av hyresutskottet, skriftligen påfordrat extra stämma för behandling av frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän stämman hållits.

Av underrättelse till medlemmarna om sådant beslut som avses i första stycket skall framgå om hyresutskottet tillstyrkt eller av-

## Styrelse och firmateckning m m

### § 27 *Ledamöter, mandattid m m*

Styrelsen skall bestå av högst nio och lägst sju ledamöter jämte *högst fyra och lägst två* suppleanter, som väljs av föreningsstämman. Styrelsen väljs så att både hyresmedlemmar och köande medlemmar blir representerade. *Därutöver skall föreningens verkställande direktör ingå i styrelsen som ledamot.*

*De anställdas representation i styrelsen regleras enligt lag.*

Ledamöter och suppleanter väljs för tiden till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra året efter valet och avgår växelvis vartannat år.

Av föreningsstämman valda ledamöter och suppleanter skall vara medlemmar i föreningen.

De av föreningsstämman valda suppleanterna inträder i tjänstgöring i den ordning de blivit valda.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande.

### § 28 *Skyldighet att höra föreningsstämman* Ingen ändring

### § 29 *Samråd inför hyresändring*

Innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslutar om hyresändring som berör samtliga föreningens bostadslägenheter, samtliga bostadslägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal dylika lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter, skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. *Inför detta samråd skall utskottet, samtidigt som styrelsen, ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen.*

Om minst en tiondel av fullmäktige, innan styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrkts av hyresutskottet, skriftligen påfordrat extra stämma för behandling av frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän stämman har hållits.

Av underrättelse till medlemmarna om sådant beslut som avses i första stycket skall framgå om hyresutskottet tillstyrkt eller av-

styrkt hyresändringen. Har utskottet avstyrkt skall skälen härtill anges.

#### § 31

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av de personer, två i förening, som styrelsen utser därtill.

#### § 32

Rörande styrelsen, styrelseledamot, verkställande direktör, sammanträde, protokoll, beslutsförhet m m gäller i övrigt, i tillämpliga delar, vad som föreskrivs i 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

### Hyresutskottet

#### § 33

Hyresutskottet utses på föreningsstämma. Det skall bestå av högst nio lägst fem ledamöter jämte fyra suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och köande medlemmar blir representerade.

I fråga om mandattid, beslutsförhet, protokoll och fattande av beslut gäller för hyresutskottet samma bestämmelser som för styrelsen.

Hyresutskottet utser inom sig ordförande och vice ordförande.

#### § 34

Hyresutskottet åligger att inom stockholmsregionen följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter och att avge yttrande i ärende, som enligt § 30 överlämnats till utskottet. Härutöver får hyresutskottet för styrelsen framlägga förslag i frågor om hyressättningsprinciper avseende såväl bostadslägenheter som andra uthyrningsobjekt. Framställning, som enskild medlem gör till hyresutskottet i dylika frågor eller rörande den korrekta tillämpningen av beslutade hyressättningsprinciper, får även tas upp till behandling.

styrkt hyresändringen. Har utskottet avstyrkt skall skälen härtill anges.

#### § 30 Firmateckning

Ingen ändring

#### § 31 Föreskrifter i lag

Ingen ändring

### Hyresutskottet

#### § 35 Val, mandatperiod m m

Hyresutskottet utses på föreningsstämma. Det skall bestå av högst nio och lägst fem ledamöter jämte fyra suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och köande medlemmar blir representerade.

I fråga om mandattid, beslutsförhet, protokoll och fattande av beslut gäller för hyresutskottet samma bestämmelser som för styrelsen.

Hyresutskottet utser inom sig ordförande och vice ordförande.

#### § 36 Arbetsuppgifter

Det åligger hyresutskottet att inom stockholmsregionen följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter och att avge yttrande i ärende, som enligt § 29 har överlämnats till utskottet. Härutöver får hyresutskottet för styrelsen framlägga förslag i frågor om hyressättningsprinciper avseende såväl bostadslägenheter som andra uthyrningsobjekt. Framställning, som enskild medlem gör till hyresutskottet i dylika frågor eller rörande den korrekta tillämpningen av beslutade hyressättningsprinciper, får även tas upp till behandling.

## Revisorerna

### § 35

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen tre revisorer och tre suppleanter.

Föreningsstämman väljer två revisorer och två suppleanter. Av dessa skall en revisor och en suppleant vara auktoriserad.

Stockholms stad utser en revisor och en suppleant.

Revisorer och revisorssuppleanter utses för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

### § 36

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december.

De redovisningshandlingar, som styrelsen enligt 9 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar har att lägga fram för föreningsstämman, skall tillställas revisorerna senast den 1 mars.

Det åligger revisorerna att senast den 31 mars till styrelsen avge revisionsberättelse. Innefattar denna anmärkning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till de ordinarie medlemsmötena och föreningsstämman.

### § 37

Jämte vad i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar sägs skall revisorerna i sin berättelse avge särskilt yttrande dels rörande skäligheten av de arvoden och övriga ersättningar som utgår till styrelsen, hyresutskottet och valberedningen samt till fullmäktige, dels huruvida föreningens försäkringskydd är tillfredsställande.

Det åligger vidare revisorerna att på balansräkningen samt resultaträkningen teckna påskrift med yttrande, huruvida dessa handlingar överensstämmer med föreningens av dem granskade böcker eller icke. Påskriften skall i övrigt beträffande granskningen hänvisa till revisionsberättelsen.

## Revisorerna

### § 32 Val, mandatperiod m m

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman årligen två revisorer och två suppleanter.

Av dessa skall en revisor och en suppleant vara auktoriserade.

*Stockholms stad har rätt att utse en revisor.*

Revisorer och revisorssuppleanter utses för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

### § 33 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december.

De redovisningshandlingar, som styrelsen enligt årsredovisningslagen (1995:1554) har att lägga fram för föreningsstämman, skall tillställas revisorerna senast den 1 mars.

Det åligger revisorerna att senast den 31 mars till styrelsen avge revisionsberättelse. Innefattar denna anmärkning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till de ordinarie medlemsmötena och föreningsstämman.

### § 34 Yttranden m m

Ingen ändring

## Valberedningen

### § 38

I syfte att förbereda föreningsstämmans val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa skall varje ordinarie föreningsstämma utse en valberedning, bestående av fyra ledamöter jämte suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och köande medlemmar blir representerade.

Föreningsstämmans ordförande skall kalla valberedningen att senast tre veckor efter det den blivit utsedd sammanträda för att konstituera sig.

Valberedningen utser inom sig ordförande. Valberedningen har att för nästkommande ordinarie föreningsstämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas.

Medlemmar kan före februari månads utgång lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen med undantag av valberedningen.

På anmodan av styrelsen skall valberedningen på samma sätt som angivits i tredje stycket lämna extra föreningsstämma förslag på kandidater.

Fullmäktig får föreslå föreningsstämma att välja annan person än valberedningen förordad.

## Överskottsutdelning

### § 39

Av föreningens utdelningsbara fria egna kapital får, sedan avsättning till reservfond skett, till hyresmedlemmar och köande medlemmar på inestående grundinsats utgå den utdelning (insatsränta) som bestäms av föreningsstämman, dock högst vad som motsvarar det av Riksbanken från tid till annan fastställda diskontot minus en (1) procentenhet.

Utdelningsbart fritt eget kapital kan överföras till medlemmarna genom insatsemission.

Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår ej utdelning (insatsränta) för det år varunder avgång sker. Sådana medlemmar tillgodoses ej heller emissionsinsats.

## Valberedningen

### § 37 Val, mandatperiod m m

I syfte att förbereda föreningsstämmans val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa skall varje ordinarie föreningsstämma utse en valberedning, bestående av fyra ledamöter jämte suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och köande medlemmar blir representerade.

Föreningsstämmans ordförande skall kalla valberedningen att senast tre veckor efter det den blivit utsedd sammanträda för att konstituera sig.

Valberedningen utser inom sig ordförande. Valberedningen har att för nästkommande ordinarie föreningsstämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas.

Medlemmar kan före februari månads utgång lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen med undantag av valberedningen.

På anmodan av styrelsen skall valberedningen på samma sätt som angivits i tredje stycket lämna extra föreningsstämma förslag på kandidater.

Fullmäktig får föreslå föreningsstämma att välja annan person än valberedningen förordad.

*Vidare skall valberedningen till föreningsstämman lämna förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige.*

## Överskottsutdelning

### § 40 Utdelning (insatsränta)

Av föreningens utdelningsbara fria egna kapital får, sedan avsättning till reservfond skett, till medlemmar på inestående medlemsinsats utgå den utdelning (insatsränta), efter avdrag för eventuell skatt, som bestäms av föreningsstämman. Utdelningen får högst motsvara den av Riksbanken fastställda referensräntan minus tre (3) procentenheter.

Utdelningsbart fritt eget kapital kan överföras till medlemmarna genom insatsemission.

Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår ej utdelning (insatsränta) för det år varunder avgång sker. Sådana medlemmar tillgodoses inte heller emissionsinsats.

## Grundinsatskonto, boinsatskonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto

### § 40

För varje medlem skall det finnas ett **grundinsatskonto**, ett **emissionsinsatskonto** samt ett **medlemskonto**. För varje hyresmedlem skall det därjämte finnas ett **boinsatskonto**.

Till grundinsatskonto förs bosparbelopp och utdelning (insatsränta), enligt § 39, intill dess behållningen på grundinsatskontot uppgår till belopp motsvarande full grundinsats enligt § 5.

Till emissionsinsatskonto förs insatsemissionsbelopp enligt § 7.

Till medlemskonto förs belopp som inte skall föras till grundinsatskontot.

På medel inestående på medlemskonto utgår ränta som fastställs av styrelsen, dock att räntesatsen ej skall vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande diskonto och ej högre än diskontot med tillägg av två (2) procentenheter. Medlem får fritt förfoga över medel inestående på medlemskonto.

## Grunder för beräkning av hyran

### § 41

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

## Underhåll

### § 42

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

## Konton

### § 41 *Medlemsinsatskonto, upplåtelseinsatskonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto*

För varje medlem skall det finnas ett **medlemsinsatskonto**, ett **emissionsinsatskonto** samt ett **medlemskonto**. För varje hyresmedlem skall det därjämte finnas ett **upplåtelseinsatskonto**.

Till *medlemsinsatskonto* förs bosparbelopp och utdelning (insatsränta), enligt § 40, intill dess behållningen på *medlemsinsatskontot* uppgår till belopp motsvarande full *medlemsinsats* enligt § 38.

Till emissionsinsatskonto förs insatsemissionsbelopp enligt § 38.

Till medlemskonto förs belopp som inte skall föras till *medlemsinsatskontot* eller till *emissionsinsatskontot*.

På medel inestående på medlemskonto utgår ränta som fastställs av styrelsen, dock att räntesatsen inte skall vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande *referensränta minus två (2) procentenheter* och inte högre än *referensräntan*. Medlem får fritt förfoga över medel inestående på medlemskonto.

## Grunder för beräkning av hyran

### § 42 *Hyror och hyressättning*

Ingen ändring

## Underhåll

### § 43 *Underhållsplan*

Ingen ändring

#### § 43

För varje bostadslägenhet skall finnas en fond för lägenhetsunderhåll (**lägenhetsfond**).

Hyresmedlem skall själv svara för målning och tapetsering av lägenheten i enlighet med av styrelsen fastställda regler för lägenhetsfonden.

Hyresmedlem erhåller återbetalning ur fonden, enligt regler som styrelsen fastställer, när för lägenheten disponibla lägenhetsfondsmedel täcker kostnaderna för målning och tapetsering av hela lägenheten.

#### § 44

Då hyresmedlems hyresförhållande upphör har föreningen rätt att kvitta fordran, som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet, mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen.

### Övriga bestämmelser

#### § 45

Andra meddelanden till föreningsmedlemmarna än kallelse som avses i § 17 fjärde stycket och § 23 tredje stycket skall, såvitt angår hyresmedlemmar, bringas till deras kännedom genom brev, cirkulär eller anslag i de bostadshus där medlemmarna bor. Övriga medlemmar underättas om personlig angelägenhet genom brev samt om annat förhållande genom föreningsmedlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

#### § 46

Träder föreningen i likvidation skall, sedan denna avslutats, de behållna tillgångarna så långt de förslår i första hand disponeras för återbetalning till medlemmarna av deras insatser. Vad därefter kan återstå skall ställas till förfogande för kommunfullmäktige i Stockholm att av dem anslås till ändamål som kan anses närstående det som varit syftet med föreningens verksamhet.

#### § 44 Lägenhetsfond

Ingen ändring

#### § 13 Kvittning av fordran

Ingen ändring

### Övriga bestämmelser

§ 45 *Meddelanden till medlemmarna*  
*Meddelanden till föreningens medlemmar skall till hyresmedlemmar lämnas genom brev, cirkulär eller anslag i de bostadshus där medlemmarna bor. Till kömedlemmar lämnas meddelanden om personlig anläggning genom brev samt om annat förhållande genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.*

*För kallelser till ordinarie medlemsmöte respektive föreningsstämma gäller vad som sägs i § 16 fjärde stycket respektive § 22 tredje stycket.*

#### § 46 Likvidation

*Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser.*

## Underlag för beslut om ändrad disposition av stadgarnas paragrafer

### Innehållsregister

	<i>Nuvarande § nr</i>
<b>Firma, ändamål och säte</b>	
§ 1 Firma.....	1
§ 2 Ändamål.....	2
§ 3 Säte .....	3
<b>Medlemskap m m</b>	
§ 4 Medlemskap.....	4
§ 5 Årsavgift .....	8
§ 6 Överföring av medlemskap .....	9
§ 7 Turordning.....	10
<b>Upphörande av medlemskap</b>	
§ 8 Utträde .....	11
§ 9 Uteslutning.....	12
§ 10 Avgång.....	11
§ 11 Återbetalning av insats .....	13
§ 12 Insatser under hyrestiden .....	14
§ 13 Kvittning av fordran .....	44
<b>Föreningens organisation</b>	
§ 14 Föreningens organ och verkställande direktör.....	15
<b>Medlemsmöten och kvartersråd</b>	
§ 15 Medlemmars inflytande .....	16
§ 16 De ordinarie medlemsmötena.....	17
§ 17 Förvaltningsenheter och kvartersråd .....	18
§ 18 Dagordning m m.....	19
§ 19 Rösträtt, behörighet, närvarorätt, ombud.....	20
<b>Föreningsstämma</b>	
§ 20 Fullmäktige.....	21
§ 21 Val.....	22
§ 22 Kallelse m m.....	23
§ 23 Dagordning m m.....	24
§ 24 Närvarorätt, yttranderät m m .....	26
§ 25 Rösträtt.....	25
<b>Motion</b>	
§ 26 Motionstid m m.....	27

<b>Styrelse och firmateckning m m</b>	
§ 27	Ledamöter, mandattid m m ..... 28
§ 28	Skyldighet att höra föreningsstämman..... 29
§ 29	Samråd inför hyresändring..... 30
§ 30	Firmateckning ..... 31
§ 31	Föreskrifter i lag..... 32
<b>Revisorer</b>	
§ 32	Val, mandatperiod m m ..... 35
§ 33	Räkenskapsår ..... 36
§ 34	Yttranden m m ..... 37
<b>Hyresutskott</b>	
§ 35	Val, mandatperiod m m ..... 33
§ 36	Arbetsuppgifter ..... 34
<b>Valberedning</b>	
§ 37	Val, mandatperiod m m ..... 38
<b>Insatser</b>	
§ 38	Medlemsinsats, upplåtelseinsats och emissionsinsats..... 5
§ 39	Indexuppräknig ..... 6
<b>Överskottsutdelning</b>	
§ 40	Utdelning (insatsränta)..... 39
<b>Konton</b>	
§ 41	Medlemsinsatskonto, upplåtelsekonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto ..... 40
<b>Grunder för beräkning av hyran</b>	
§ 42	Hyrer och hyressättning ..... 41
<b>Underhåll</b>	
§ 43	Underhållsplan ..... 42
§ 44	Lägenhetsfond..... 43
<b>Övriga bestämmelser</b>	
§ 45	Meddelanden till medlemmarna..... 45
§ 46	Likvidation..... 46







---

Motioner till  
2007 års  
ordinarie föreningsstämma

---

## Innehållsförteckning

<b>Motion</b>	<b>sid</b>
1. Byte av namn på föreningen .....	28
2. Stopp för medlemskap för personer under 18 år .....	28
3. Förändrat turordningssystem .....	29
4. Byte av kötid vid lägenhetsbyten.....	31
5. Behåll nuvarande turordningssystem.....	31
6. Överlåtelse av medlemskap .....	32
7. Mandattid för förtroendeuppdrag.....	33
8. Ett ur demokratisynpunkt rättvist fullmäktige.....	34
9. Införande av en demokratisk organisation .....	34
10. Erforderlig tid för motionsbehandling.....	36
11. Föreningsstämma på en lördag.....	36
12. Stämmolokal som underlättar aktivt deltagande .....	37
13. Modifierade yrkanden vid stämman .....	39
14. Arbetet för kvartersrådsverksamhet .....	40
15. Valbarhet till kvartersråd.....	41
16. Medlemsmötenas och kvartersrådets uppgifter .....	42
17. Ärenden vid stämman och ordningen mellan dem .....	43
18. Närvaro- och förslagsrätt vid föreningsstämman.....	44
19. Redovisning från hyresutskottet vid stämman.....	46
20. Insyn i hyresutskottets verksamhet .....	47
21. Medskick till medlemmar .....	48
22. Resultat av köandeenkäten samt en ny fördjupad enkät .....	49
23. Inrättande av halvtidstjänst som programsekreterare .....	50
24. Inrättande av ett framtidsutskott samt utredning av ett nytt regelverk.....	51
25. Fler SKB-rabatter .....	52
26. Offentlig affärsplan .....	53
27. Bättre statistik över kötider för enskilda kvarter.....	54
28. SKBs interna riktlinjer och regler i vissa ärenden.....	54
29. Utgår.....	56
30. Diskussionsforum .....	57
31. Bättre sökbarhet och visning av information på hemsidan.....	58
32. Upphandling och installation av distributionsnät för Internet m m.....	59
33. Utrustningsalternativ genom betalning av förtida avskrivning .....	61
34. Möjlighet till större frys i Gröndal.....	63
35. Anslutning till störningsjour.....	64

36.	Förbud mot rökning på balkongen.....	65
37.	Fixarservice för funktionshindrade och äldre personer .....	65
38.	Individuell vattenmätning.....	67
39.	Installation av solfångare i nya projekt .....	67
40.	Erfarenhetsbank/checklista vid nyproduktion .....	69
41.	Kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering .....	69
42.	Inventering av outnyttjade ytor i bostadsbeståndet .....	71
43.	Behovet av större lägenheter .....	73
44.	Alltför omfattande nyproduktion.....	74
45.	Minskad planerad investeringsvolym .....	75
46.	Öka produktionstakten .....	76
47.	Förvärv av befintliga lägenheter .....	76
48.	Nybyggnad på Kampementsgatan .....	77
49.	Vita jobb på SKBs byggarbetsplatser .....	78
50.	Konton för kvartersråden.....	80
51.	Moms på parkeringsplatser .....	81
52.	Inflationsskydd av samtliga insatser .....	82
53.	Inflationsskydd av de boendes insatser .....	82
54.	Information om föreningens ekonomi .....	84
55.	Hyressättningen åren 2004-2007 .....	84
56.	Avbryt tillämpningen av nuvarande hyressättningsprinciper .....	85
57.	Större påverkan av lägesfaktorn på hyror i innerstaden.....	85
58.	Insatser och hyror i nyproduktionen .....	86
59.	Förenkla strukturen på medlemmarnas kapital .....	89
	Hyresutskottet.....	90

## Motion 1

### om byte av namn på föreningen

av Lena Rosenberg, köande medlem

Jag anser att det är motiverat med namnbyte från Stockholms Kooperativa Bostadsförening med anledning av att SKB bygger i allt fler och fler kommuner än i Stockholms kommun. SKB kan fortfarande behålla sina initialer vid namnbytet. För boende i andra kommuner än i Stockholm uppfattas kanske namnet Sveriges Kooperativa Bostadsförening mera attraktivt att bli medlem i. Om intresse finns från medlemmar kan SKB bygga till och med utanför Stockholms län med namnbytet.

### Styrelsens utlåtande över motion 1

SKB har idag samtliga fastigheter i Stockholms kommun med undantag av två som ligger i Botkyrka resp. Tyresö kommun. I kommande nyproduktion planeras även en fastighet att uppföras i Sundbybergs kommun. Ambitionen är att bibehålla och utveckla fastighetsbeståndet i Stockholm och dess närhet. En strategi som även stöds av föreningens köande medlemmar som framförallt efterfrågar bostäder i Stockholms innerstad samt närförort. Även om förslaget är intressant ser styrelsen för dagen ingen anledning till namnbyte i enlighet med motionärens förslag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 2

### om stopp för medlemskap för personer under 18 år

av Ola Kjellberg, köande medlem

Jag anser att man först ska kunna söka medlemskap i SKB från den månad man fyller 18 år. Det är myndighetsåldern i Sverige och är den ålder som gäller för att fatta egna beslut. SKB har ett mycket stort antal medlemmar under 18 år (40 % enligt egen statistik). Dessa kommer inte få lägenheter på mycket lång tid. Det är alltså fel från SKBs sida att ta in omyndiga barn i en förening som ändå inte kan erbjuda några lägenheter. Omyndiga barn ska dessutom enligt huvudregeln i Föräldrabalken inte ingå bindande avtal. Dock kan det ske med vårdnadshavarens samtycke, vilket har skett här. I princip ska det dock inte ske.

Stockholms allmänna bostadsförmedling har regeln att man först får gå med från den månad man fyller 18 år. Det torde inte finnas några skäl att SKB i detta avseende ska tillämpa andra regler än bostadsförmedlingen än rent ekonomiska för att få in mer pengar i kassan. Jag vill dock framhålla att det naturligtvis är positivt med kassainflöde hos SKB för att göra föreningen stark och stabil för framtiden och missunnar inte föreningen denna inkomstkälla. Inträde av omyndiga är emellertid i grunden oetiskt och inte försvarbart i längden.

Föreningen har tillräckligt med barn som medlemmar och det blir ju i längden underligt om snart hälften eller mer i föreningen består av barn. De som redan är medlemmar och under 18 år idag ska naturligtvis kvarstå som medlemmar.

Därför yrkar jag följande:

att man först beviljas medlemskap i SKB från den månad man fyller 18 år.

## Styrelsens utlåtande över motion 2

SKB är en förening öppen för samtliga oavsett ålder. När medlemmen fyller 18 år får han/hon teckna hyresavtal för lägenhet. Till skillnad från vad som gäller för Bostadsförmedlingens lägenheter skall den som tecknar ett hyresavtal i SKB även erlægga en boinsats. Denna kan variera från 20 000 – 300 000 kr beroende på lägenhetens storlek och ålder. Ett medlemskap från tidig ålder möjliggör ett sparande i föreningen så att medlemmen innehar delar eller hela det belopp som erfordras för att betala boinsatsen och därmed ha möjligheten att teckna kontrakt. Vidare har medlemmar under 18 år möjlighet att under sin uppväxttid följa föreningen och skapa sig en bild av föreningen och dess verksamhet. En kunskap som är till nytta när han/hon skall söka bostad.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 3 om förändrat turordningssystem av Ola Kjellberg, köande medlem

En av de viktigaste frågorna i SKB är frågan om turordningsreglerna. SKB har 6 637 lägenheter och 79 035 medlemmar (uppgift från 2006-12-12). Färre än 10 procent av SKBs medlemmar har alltså en SKB-lägenhet. Det säger sig självt att det är dags för förändringar av turordningssystemet. Totalt har sex motioner under åren 2003-2006 avseende kötiderna med olika motionärer lämnats in. Alla motioner har blivit avslagna med vaga motiveringar om att folk i större utsträckning skulle byta bort sina lägenheter externt om de förlorade sin turordning vid kontraktsskrivning i SKB. Men redan i dag är ju SKB bunden av hyreslagen vad gäller bytesrätten. Det är inget SKB kan göra nåt åt utan föreningen borde i stället tänka på hur turordningssystemet ska moderniseras. SKB skriver ju själva att andra bostadsföretag tillämpar regeln att man förlorar sin turordning när man skriver kontrakt och får börja om från början. Detta tillämpas redan av de flesta andra bostadsbolag.

Det föråldrade turordningssystemet inom SKB gör köande medlemmar missnöjda och vissa vill till och med lämna föreningen i protest. SKBs undersökning av medlemmarnas inställning till föreningen visar att de flesta är nöjda och medlemsantalet i SKB ökar. Att antalet medlemmar ökar torde delvis ha att göra med att bostadssituationen i Stockholm är så akut, så i ren desperation söker människor medlemskap i föreningen trots att utsikterna att få lägenhet är små. Åtminstone för dem som vill ha attraktiva innerstadslägen-

heter med låg hyra. Enligt enkäten 2005 bland köande medlemmar vill 50 % bo i innerstan och bara 7 % i ytterområden. Tyvärr var den viktigaste frågan för köande medlemmar inte med, nämligen Anser du att kötiderna i SKB är rimliga? Svaret på denna fråga torde delvis avspegla sig i frågan Hur nöjd är du med ditt medlemskap i SKB totalt sett? Där är bara 22 % helt nöjda, medan hela 38 % ger underbetyg, dvs 3 poäng av 5 eller mindre (SKBs enkät om köande medlemmars syn på medlemskapet i SKB).

I dag ägnar sig många med bra turordning bara åt att flytta runt bland SKBs lägenheter. De har blivit en slags "boendeadel" inom SKB där det bara är att välja och vraka och flytta till en lite större lägenhet, lite större balkong eller lite snyggare köksluckor. Skräckexemplet var en person som fick en mindre lägenhet på Orvar Odds väg i höstas med turordningen januari 1947, dvs 59 års kötid.

För att motverka detta "boendeadelssystem" inom SKB måste något med kötiderna hända vid kontraktsskrivningen. Med reformer beträffande turordningsreglerna står SKB bättre rustat att möta framtidens krav på en föränderlig bostadsmarknad. Förändringarna borde gälla från 1 jan 2008.

Med stöd av ovanstående yrkar jag därför på följande:

1. att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarnas kötider *nollställs* vid kontraktsskrivning  
**eller**
2. att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarnas kötid *halveras* vid kontraktsskrivningen  
**eller**
3. att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarna förlorar *10 år* vid kontraktsskrivningen  
**och**
4. att föreningsstämman utser en utredningsgrupp att utreda frågan ytterligare.

### Styrelsens utlåtande över motion 3

SKB är en förening som är öppen för alla. I tidningen Vi i SKB skrivs regelbundet om kötiderna i SKB. Denna information finns även 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.

Styrelsen anser att de långa kötiderna sammanhänger med att föreningen har för få lägenheter i förhållande till det stora medlemsantalet. Det är styrelsens ambition att fortsätta nyproduktionen av bostäder för att skapa en rörlighet inom beståndet till gagn för föreningens medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## **Motion 4**

### **om byte av kötid vid lägenhetsbyten**

av Camilla Rudeberg, hyresmedlem i Köksfläkten

För att inte lägenheter ska försvinna som möjlighet för köande så tycker jag så här:  
Om man fått en lägenhet och byter bort den utanför SKB så förlorar man sin kötid.  
Om man fått en lägenhet och byter den inom SKB får man också byta sin kötid till det som den andra har.

Höj insatserna överlag i innerstaden och andra attraktiva områden, detta skulle minska intresset för svarthandel då det inte finns så stor vinst att hämta.

Alla dessa förslag skulle minska risken för bostadsspekulation och svarthandel. SKB är en väldigt bra boendeform men måste värna mer om sina lägenheter så de stannar inom föreningen och inte dras med i svarthandeln.

### **Styrelsens utlåtande över motion 4**

SKBs turordningssystem bygger på att turordningen följer medlemskapet. Om turordningarna skulle skiftas vid interbyte innebär det att turordningen följer objektet. Vid byte skulle det innebära att det inte bara skulle vara lägenhetens egenskaper som skulle vara av intresse, utan även byteskontrahentens turordning. Detta skulle försvåra vid internbyte vilket kan innebära att hyresmedlemmen hellre väljer att byta lägenheten externt utanför föreningen. Ett byte av turordning skulle även innebära att en person går förbi ett stort antal köande medlemmar och kringgår turordningen för övriga medlemmar.

Motionären vill också att boinsatserna i det äldre fastighetsbeståndet, producerat / förvärvat före år 2000, skall höjas för de fastigheter som ligger i innerstaden. Enligt styrelsens mening är det viktigt att SKBs hela lägenhetsbestånd kan attrahera medlemmar ur alla inkomstklasser. En höjning av insatserna i innerstaden skulle försvåra för vissa grupper att hyra lägenhet i detta område.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

## **Motion 5**

### **om att behålla nuvarande turordningssystem**

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Under de senaste fyra åren har fullmäktige behandlat fem motioner om att personer som skriver på hyreskontrakt skulle förlora hela eller delar av sin kötid. Syftet skulle vara att det skulle gå fortare att komma fram i kön. Det finns problem med synsättet eftersom antalet personer i kön inte blir färre, utan man rör bara runt i grytan. Risken är att man inte uppnår den effekt man önskar utan att de köande blir mindre benägna att skriva kontrakt och sedan göra ”bostadskarriär”. Om vi nu ändrar på kösystemet så finns det risk för att medlemmar som gått med i föreningen före beslutet kommer att känna sig lurade. Om



systemet skulle gälla från den dag som man tog beslutet och nya medlemmar så skulle inte förslaget få effekt. För att korta kön så måste föreningen tillföra nya lägenheter i form av nybyggnation eller att man köper in bostadsfastigheter.

Motionären yrkar  
att stämman beslutar att behålla nuvarande turordningssystem.

## Styrelsens utlåtande över motion 5

Ett turordningssystem där den bostadssökande skulle få ställa sig sist i kön om man redan har fått en lägenhet tillämpas av andra bostadsorganisationer. Avsikten 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. Får 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. Av skäl som redovisats ovan bör därför inte kötid tas bort när lägenhet erhållits utan SKBs turordningssystem bör bibehållas med nuvarande utformning.

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

## Motion 6 om överlåtelse av medlemskap av Rune Örnevall, köande medlem

Jag vill föreslå styrelsen att föreslå en ändring av stadgarna för att möjliggöra överlåtelse av medlemskapet (köplatsen) i rakt familjemässigt upp- och nedstigande led.

Förutom uppgivenheten när man finner att man efter ca 25 års köande, medlemskap och sparande inte kunna komma i fråga för ett objekt som man önskat och att man sedan av åldersskäl inte har möjligheten att utnyttja den långa medlemstiden, är jag övertygad om att möjliggörande av ovanstående överlåtelset förslag skulle medföra en vitalisering av SKBs grundläggande värderingar inom boområdet, till förmån för en positiv syn på ett långsiktigt medlemskap, vilket som jag bedömer säkerligen är av största vikt för den här typen av organisation. Det är inte ovanligt att överlåtelse i ordnade former förekommer vad gäller motsvarande bostadssparande/köande.

## Styrelsens utlåtande över motion 6

Inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilken medlem som får hyra en viss lägenhet. SKB tillämpar således inga förturer. Det är en styrka med enkla och klara regler som anses vara rättvisa. Vid 1991, 1994 och 2000 års föreningsstämmor behandlades motioner om överföring av medlemskap mellan föräldrar och barn. Dessa motioner avlogs

av respektive stämma. Föreningsstämman gjorde bedömningen att överföringar av medlemskap inte var förenliga med föreningens syfte.

I SKBs stadgar anges att medlemskapet är personligt, men att överlåtelse medges till make/maka/sambo vid dödsfall och vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande (§ 9). Denna enda möjlighet till överlåtelse av medlemskapet grundas på uppfattningen att det gemensamma boendet är en del av äktenskapet eller samboförhållandet. En överlåtelse av medlemskapet enligt motionärens förslag innebär alltid att en person går förbi ett stort antal köande medlemmar och kringgår turordningen för övriga medlemmar.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 7

### om mandattid på förtroendeuppdrag i SKB Styrelse

av Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

För att få en fortsatt stark utveckling i SKB är det viktigt att kontinuitet blandas med nya åsikter och värderingar i SKB styrelse. Med nuvarande stadgar kan en person inneha styrelseuppdrag i obegränsat antal år. Detta kan på sikt leda till att SKB blir en allt för stel och konservativ organisation vilket inte gynnar medlemmarna i det hela.

Yrkande:

Undertecknad yrkar

att SKB beslutar att göra en stadgeändring om att en person vald av fullmäktige endast kan ha styrelseuppdrag i SKB styrelse i totalt 6 år sammanhängande, om inte synnerliga skäl föreligger för att inneha uppdrag längre.

### Styrelsens utlåtande över motion 7

SKBs styrelse skall ha en sammansättning som ger utrymme för den erfarenhet och kompetens som erfordras för att effektivt kunna förvalta föreningens angelägenheter. Styrelsens förnyelse bör ske i den takt som är lämplig med hänsyn till utvecklingen i föreningens verksamhet men även med hänsyn till behovet av kontinuitet. SKB styrelseledamöter väljs på en tid av två år. F n har styrelsen ledamöter som har haft sina uppdrag i fyra år eller mer. Dessa har föreslagits av valberedningen och valts av föreningsstämman på grundval av sin kompetens, erfarenhet och hur stor nytta de kan göra för SKB. En inskränkning till sex år skulle leda till att valberedningens funktion i dessa frågor begränsas, vilket kan leda till att önskvärd kompetens går förlorad. Kompetens och duglighet är viktigare än det antal år ledamoten har ingått i styrelsen. Det är också viktigt att medlemmarna utnyttjar sin rätt att föreslå kandidater så att valberedningen kan göra ett bra urval. Det är stämman som avgör om föreslagen kandidat skall väljas eller inte.

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

## Motion 8

### om ett rättvist fullmäktige ur demokratisynpunkt

av Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Mandaten i fullmäktige är snedfördelade mellan köande och boende. Ur demokratisynpunkt kan det ifrågasättas varför minoriteten, det vill säga boende har avsevärt mer att säga till om i fullmäktige. Fullmäktige behandlar frågor som är av yttersta vikt för SKBs utveckling och frågor som berör nyproduktion. Detta är frågor som i högsta grad berör de köande kanske mer än de boende. Är det inte rimligt att fördelningen i fullmäktige blir något mer jämn som ett steg mot ökad demokrati!?

#### Yrkande:

att SKB beslutar om att ändra mandaten till fullmäktige med förhållandet 52/48 till fördel för de boende.

### Styrelsens utlåtande över motion 8

SKBs struktur med många medlemmar har gjort det nödvändigt att införa en representativ demokrati. Medlemmarna indelas i två grupper, dels de som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter (hyresmedlemmar), dels köande medlemmar.

Stadgarna ger hyresmedlemmarna ett större inflytande över föreningens verksamhet än vad de köande medlemmarna har. I SKBs 21 § anges att de köande medlemmarna högst får motsvara 40 % av fullmäktige. Detta är ett uttryck för uppfattningen att de beslut som stämman fattar och den verksamhet som SKB bedriver är av större betydelse för en medlem som bor i föreningens fastighet än för en medlem som står i föreningens kö. Hyresmedlemmarnas ekonomiska insatser är större och deras boende påverkas starkt av hur föreningens verksamhet sköts. Frågan har tagits upp vid föreningsstämmorna 1998 och 2004 varvid stämman röstade för att bibehålla relationen 40/60 mellan köande och boende. SKBs styrelse finner att nuvarande representation är väl avvägd och ser ingen anledning att ändra fördelningen mellan de olika medlemsgrupperna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 9

### om införande av en demokratisk organisation

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Jag flyttade in i SKB 2003 och fick redan från början problem med en SKB-anställd (se min motion om *En anställds agerande med ytterligare motivering*) samt med av SKB förordade företag. Vid beivrande av föreningsstämmor har jag uppmärksammats på oblygt styrande av stämmorna. Studier av den kooperativa hyresföreningens idéer samt SKB:s ekonomiska redovisningar har visat på ett ovarsamt hanterande av medlemmarnas pengar.

Allt detta kan hänföras till SKB:s organisering. Organisationen har blivit för stor och den blandar i sig två grupper av medlemmar som har olika intressen. Detta har för de boende medlemmarna fört med sig en förlust av kontroll över sitt boende och sin förvaltning med tillhörande demokratiska förlust.

För att de boende medlemmarna skall kunna **återfå det de förlorat** behöver SKB delas upp i mindre och tydligare organisationer. Mitt förslag är därför att den stora organisationen SKB delas upp i 7 separata fristående organisationer med en gemensam byggnations- och förvaltningsenhet. Lämpligen blir de sex förvaltningsområdena fristående bostadskooperativ och den sjunde blir de köande. Till dessa 7 självbestämmande föreningar knyts en organisation som har ansvaret för ny- och ombyggnation samt gemensamma inköp och VD:n för denna senare organisation är också VD för för de 7 separata kooperativa hyresgästföreningarna. På adressen <http://web.comhem.se/valmik/skb/> finns en utförligare diskussion och motivering i form av ett föredrag.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman beslutar

att SKB skall ombildas till 7 fristående och självbestämmande kooperativa hyresgästföreningar med tillhörande gemensam organisation samt

att VD ges i uppdrag att till nästa föreningsstämma skissa på en dylik organisation.

## Styrelsens utlåtande över motion 9

Motionären föreslår att SKB ombildas till sju fristående och självbestämmande kooperativa hyresgästföreningar med tillhörande gemensam organisation.

Styrelsen vill framhålla att SKB är en kooperativ förening vars ändamål framgår av föreningens stadgar § 2. Meningen med SKB är att medlemmarna samverkar för att gynna sina egna och varandras ekonomiska intressen och att såväl nyttigheter som bördor fördelas på ett sätt som de flesta upplever som rättvist.

Motionären anser dessutom att föreningens medlemmar blivit för många så att de boende medlemmarna förlorat kontrollen över sitt boende. Styrelsen vill emellertid påpeka att stadgarna ger hyresmedlemmarna ett större inflytande över föreningens verksamhet än vad de köande medlemmarna har. I stadgarnas 21 § anges att de köande medlemmarna högst får motsvara 40 % av fullmäktige. Detta är ett uttryck för uppfattningen att de beslut som stämman fattar och den verksamhet som SKB bedriver är av större betydelse för en medlem som bor i föreningens fastighet, än för en medlem som står i föreningens kö. Hyresmedlemmarnas ekonomiska insatser i föreningen är större och deras boende påverkas starkt av hur föreningens verksamhet sköts. En sammanhållen förening som bygger på den representativa demokratin är en avgörande förutsättning för att SKB skall kunna få markanvisningar av Stockholms stad och kunna ha en stark och uthållig föreningsekonomi. Vidare har de boende gett SKBs förvaltning höga värden i SKBs senaste hyresmedlemsenkät.

Enligt styrelsen saknas motiv för en ombildning till sju fristående föreningar enligt motionärens förslag.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 10

### om erforderlig tid för motionsbehandling

av kvartersrådet i Grundläggaren

*(antagen vid kvartersrådets öppna möte 22 januari 2007)*

På föreningsstämman den 31 maj 2006 avhandlades 22 motioner på den tid som kvarstod efter övriga fasta punkter som hör ett årsmöte till. Tiden för motionsbehandling upplevdes onekligen som knapp och redan under behandlingen av motion nr 6 beslöt stämman om tidsbegränsning på två minuter. Att redogöra för en motion samt bemöta styrelsens avslagsyrkande på två minuter låter sig svårligen göras och tidsbegränsningen lade en tung hämsko över debatten.

Mångfalden av motioner visar på att SKB är en livaktig rörelse. För att bibehålla den livaktigheten krävs tillräckligt utrymme för debatt. Nuvarande ordning med ett beredningsmöte och en föreningsstämma som upptar två vardagskvällar kan förslagsvis ersättas med ett längre möte på en lördag. Demokrati kräver tid.

Vi föreslår därför stämman besluta  
att avskaffa beredningsmötet  
att förlägga föreningsstämman till en lördag

## Motion 11

### om föreningsstämma på en lördag

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Två av SKB:s mål är att ”ha en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intressen” och att ”medlemmarna deltar aktivt och påverkar föreningens verksamhet”.

Det är utmärkta mål. Men de skulle kunna förverkligas bättre. Ett konkret exempel är valet av tidpunkt för föreningsstämmorna, det viktigaste mötet inom SKB. Det brukar hållas en vardag kl. 18, vilket har flera nackdelar:

- Mötestiden är starkt begränsad, eftersom mötet i praktiken måste avslutas så att det går att komma hem i rimlig tid.
- Det är svårt att komma i tid till mötet om man arbetar normal kontorstid och har längre resväg.
- Efter en full arbetsdag får man en enkel ostsmörgås och kaffe och förväntas därefter kunna delta aktivt i ett möte som på grund av tidspressen pågår utan minsta paus från 18 till 22. Det är orimligt.
- Vid de senaste stämmorna har man varit tvungen att tidigt under motionsbehandlingen införa begränsning av talartiden, och i flera frågor har streck i debatten satts. Detta har omöjliggjort en seriös diskussion av många frågor som tagits upp i motionerna, som behandlas sist vid mötet.

Tillräckligt med tid för debatterna är en förutsättning för en konstruktiv diskussion. Det behövs tid för att lyssna på varandra och argumentera – inte bara snabbt framföra sina egna ståndpunkter och yrka.

Eftersom det inte finns tillräckligt med tid en vanlig vardagskväll – om man inte vill ajournera mötet och fortsätta nästa kväll – måste mötet hållas en lördag eller söndag. Att lördagen är möjlig som mötesdag bekräftas av att fullmäktigedagen brukar vara en lördag.

En extra stämma – som behandlar bara enstaka frågor – skulle dock kunna hållas en vardagskväll.

Med dessa motiveringar föreslår jag att stämman beslutar

att ordinarie föreningsstämma för SKB ska hållas en lördag.

## Styrelsens utlåtande över motionerna 10 och 11

Frågan om huruvida föreningsstämman skall förläggas till dagtid en lördag eller kvällstid en vardag har varit uppe tidigare, senast vid 2004 och 2006 års föreningsstämma. Fullmäktige beslutade då att inte ändra tiden för stämman från kvällstid en vardag. Skälet till detta var främst att det befarades att många fullmäktige har svårigheter att delta dagtid, på lördagar i slutet av maj och i början av juni. Denna del av året är många ofta är upptagna av konkurrerande aktiviteter.

Frågor som kommer upp på föreningsstämman diskuteras först i olika forum. Föreningsstämman föregås av medlemsmöten för boende i de enskilda kvarteren samt köandes möte. Frågorna diskuteras därefter ytterligare på beredningsmötet för ledamöterna i fullmäktige. Om såväl motioner som utlåtanden är tydligt skriva och ledamöterna pålästa skall en stämma normalt kunna hanteras en vanlig vardagskväll som brukligt är. I det fall ett mycket stort antal ärenden skall behandlas kan det dock vara motiverat att lägga stämman under två vardagskvällar eller på en lördag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionerna besvarade med vad som här har redovisats.

## Motion 12 om stämmolokal som underlättar aktivt deltagande av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Två av SKB:s mål är att ”ha en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intressen” och att ”medlemmarna deltar aktivt och påverkar föreningens verksamhet”.

Det är utmärkta mål. Men de skulle kunna förverkligas bättre. Ett konkret exempel är valet av lokal för föreningsstämmorna. Den lokal som har använts de senaste åren har flera brister:

- Man måste gå flera trappsteg till ett högt podium för att tala. Det är rent fysiskt svårt eller omöjligt för den som är rörelsehindrad, förutom att det innebär ett psykologiskt motstånd.

- Mikrofonen i talarstolen är svår att använda. Det är lätt att tala för nära eller för långt bort, och man har svårt att höra hur det låter i salen. Sladdlösa mikrofoner som skulle kunna användas ute i salen utnyttjas inte.
- I talarstolen störs man av den strålkastare som är riktad mot talarstolen, samtidigt som belysningen på papperen i talarstolen är dålig och gör det svårt att läsa sina papper.
- Eftersom salen är så långsträckt är OH-bilder eller projektionsbilder svåra att se för dem som sitter långt bak, och kontakten mellan dem och talaren blir starkt begränsad. De som sitter långt bak kan också känna sig stressade av den tid det tar att gå fram till podiet när de ska tala.
- Bord för papper fanns förut inte, utan man tvingades sitta med papperen i knät och lägga dem på golvet när man skulle fram och tala. Till förra årets stämma hade bord ställts ut i främre halvan av salen. Det var en förbättring men gjorde att det blev ännu svårare att tränga sig fram mellan stolsraderna för att gå till talarstolen, förutom att det inte är särskilt rättvist att bara vissa har bord.

Kritik mot lokalen har framförts tidigare. Styrelsen har hänvisat till att lokalen har så bra läge, centralt i staden. Det stämmer, men lokalen är inte den enda i innerstaden. En annan borde väljas. En lokal som i praktiken försvårar möjligheterna till debatt är inte acceptabel i en förening som vill fungera demokratiskt.

Med dessa motiveringar föreslår jag att stämman beslutar

att föreningsstämmorna ska förläggas i en lokal med goda förutsättningar för aktivt deltagande i debatten.

## Styrelsens utlåtande över motion 12

Motionären anser att den lokal på Malmskillnadsgatan 46, i vilken föreningsstämman har hållits ett flertal år, har ett antal brister. Motionären föreslår därför att platsen för föreningsstämman flyttas till annan lokal.

Enligt styrelsen krävs effektiva och ändamålsenliga lokaler för föreningsstämman. Den aktuella lokalen har hög standard och uppfyller högt ställda krav. Inom ”mötes-stockholm” är den ett mycket populärt mötesetablissemang.

När SKBs fullmäktige samlas krävs en lokal med goda utrymmen. Med drygt hundra deltagare måste lokalen ha ett podium så att samtliga i lokalen lätt kan uppfatta vem som har ordet. Spontana inlägg från församlingen möjliggörs med mobila mikrofoner som även underlättar kontakten mellan talare och församlingen. Eventuellt störande strålkastarljus mot talaren kan bländas ner eller riktas om. Några negativa synpunkter på lokalens ändamålsenlighet har inte framförts från övriga ledamöter. Tvärtom tycker många att lokalen och dess centrala läge fungerar bra.

Styrelsen anser att den lokal som idag används till SKBs föreningsstämma f n väl uppfyller de krav som kan ställas på denna typ av sammankomst.

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

## Motion 13

### om modifierade yrkanden vid stämman

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Under de två senaste föreningsstämmorna har mötesordföranden uttalat sig mycket restriktivt när modifierade förslag framförts vid stämman. Man har nästan fått intryck av att sådana förslag egentligen inte är tillåtna. I protokollet från 2006 års stämma finns också den märkliga formuleringen ”På fråga från stämмоordföranden enades föreningsstämman om att det skall vara möjligt att framlägga reviderat yrkande.”

Det är därför angeläget att reda ut denna fråga.

De förslag från styrelsen och olika motionärer som behandlas vid stämman behandlas även vid alla ordinarie årsmöten i de olika förvaltningsenheterna. Eftersom frågan diskuteras i förvaltningsenheterna och senare på stämman tillkommer det synpunkter, och de kan resultera i ändringsförslag och även tilläggsförslag.

Sådana förslag är tillåtna och möjliga, men de måste ligga inom ramen för den aktuella frågan, och varje fråga som behandlas vid stämman ska vara beredd av styrelsen, så att man inte fattar oövertänkta beslut som får oförutsedda konsekvenser.

Det är en uppgift för stämmans ordförande att avgöra om ett ändringsförslag eller tilläggsförslag faller inom ramen för den fråga som behandlas under den aktuella punkten eller inte. Ordföranden ska inte uttala en allmän skepsis till ändrade förslag utan sakligt bedöma huruvida det aktuella förslaget ligger inom ramen för den fråga som behandlas och kan anses vara beredd.

Om ordföranden bedömer att förslaget inte gör det ska ordföranden vägra att ta upp förslaget till beslut – vägra att ställa det under proposition – och motivera sitt ställningstagande. Om ingen invänder tas förslaget inte upp till beslut. Om någon invänder tas ordförandens propositionsvägran upp till diskussion, varefter stämman beslutar om förslaget anses berett eller inte och därmed ska tas upp till beslut eller läggas till handlingarna.

Jag föreslår att stämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att se till att korrekt information om möjligheten till ändringsförslag och tilläggsförslag vid föreningsstämman inkluderas i det informationsblad om mötesregler som delas ut inför stämman.

### Styrelsens utlåtande över motion 13

Det är korrekt att en motionär har rätt att göra ändrings- och/eller tilläggsförslag om de ligger inom ramen för den aktuella frågan. Information om detta kan mycket väl lämnas i det informationsblad om mötesregler som brukar delas ut vid stämman.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.



## Motion 14

### om arbetet för kvartersrådsverksamhet

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Vid stämman 2006 frågade jag varför målet ”Fungerade kvartersrådsverksamhet i varje bostadsområde” hade tagits bort från sidan Verksamhetsidé i styrelsens berättelse, efter att ha funnits där i många år. SKB:s VD svarade att punkten fanns kvar i föreningens affärsplan.

Efteråt bad jag via e-post att få ta del av affärsplanen. VD svarade att den inte vara offentlig men tillade att man konkret arbetade med frågan om kvartersråd. Om man faktiskt gör det – men inte offentliggör ett dokument där punkten finns – är det underligt att man tagit bort punkten i det dokument som alla kan ta del av.

Det kan dessutom konstateras att det i § 18 i stadgarna står: ”Styrelsen ser till att det inrättas kvartersråd inom såvitt möjligt varje förvaltningsenhet.” Styrelsen är alltså ålagd att arbeta för kvartersrådsverksamhet.

Det är utmärkt – fungerande kvartersrådsverksamhet är viktigt för såväl det konkreta boendeinflytande som demokratin inom SKB. Men varför tar då styrelsen bort formuleringen om kvartersråd i styrelsens berättelse? På vilket sätt arbetar man för kvartersråd?

Jag föreslår att stämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att redovisa nyligen vidtagna åtgärder för att åstadkomma fungerande kvartersrådsverksamhet i samtliga förvaltningsenheter samt att redovisa befintlig plan – eller utarbeta ny plan – för framtida åtgärder med detta syfte.

### Styrelsens utlåtande över motion 14

Enligt stadgarna åläggs styrelsen att se till att det inrättas kvartersråd inom såvitt möjligt varje förvaltningsenhet. Så gott som samtliga förvaltningsenheter har i dag kvartersråd. Intresset hos de boende i kvarteren varierar dock över tiden och emellanåt sjunker engagemanget så mycket att kvartersrådet upphör att fungera. Detta kan t ex bero på att några tidigare mycket engagerade hyresmedlemmar flyttar från kvarteret. Så har det varit i några kvarter. Styrelsen anser att det är viktigt att få igång verksamheten igen genom att kalla till möten och hjälpa dem som är intresserade att engagera sig.

Kvartersrådsverksamheten är mycket viktig inom SKB och ingår som en naturlig del i den löpande planeringen av föreningens verksamhet.

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

## Motion 15

### Valbarhet till kvartersråd

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

I 15 § tredje stycket i SKB:s stadgar anges att ledamöter i kvartersråden måste vara medlemmar i SKB. Dessutom sägs: ”Till kvartersråden kan även annan boende adjungeras.”

Denna bestämmelse har varit så okänd att man vid kvartersrådsträffen 2006 för norra distriktet förnekade att kvartersrådsledamöter måste vara medlemmar – och vidhöll uppgiften trots att beskedet ifrågasattes. Det verkade som om bestämmelsen inte hade praktiserats på länge.

Sedan SKB uppmärksammats på förhållandena informerade man korrekt vid årets kvartersrådsträff och indikerade att stadgebestämmelsen skulle följas. Det är självfallet helt rätt, men frågan är om inte bestämmelsen borde ändras.

Att en fullmäktig måste vara medlem är självklart. Han eller hon är en representant för medlemmarna och ska tillvara deras intressen vid föreningsstämman.

Att en ledamot i kvartersrådet måste vara medlem är däremot inte självklart. Kvartersråden hanterar främst praktiska frågor i kvarteren och disponerar inte några större ekonomiska medel. Kvartersråden kan inte heller fatta beslut som får några påtagliga ekonomiska konsekvenser för andra medlemmar.

Att tillåta boende icke-medlemmar att vara ledamöter i kvartersrådet verkar alltså helt rimligt. Det har dessutom fördelen att man då uppmuntrar och tar till vara engagemang hos samtliga boende i kvarteret.

Man skulle kunna införa begränsningen att majoriteten i kvartersrådet måste vara medlemmar, men det verkar onödigt. Det är ändå bara medlemmarna som har rösträtt vid val av kvartersråd, och de bör ha rätt att välja boende icke-medlemmar som de har förtroende för.

Jag föreslår en ändring till: ”Till kvartersråden kan både medlemmar som bor i kvarteret eller förvaltningsenheten och personer som sammanbor med sådan medlem väljas.” Den formuleringen förhindrar också att man till ledamot i det aktuella kvartersrådet väljer någon som bor i annan förvaltningsenhet eller annat kvarter eller är köande, vilket nuvarande stadgeformulering tillåter.

Eftersom bestämmelsen om att kvartersrådsledamot måste vara medlem inte verkar ha praktiserats under flera år och ändringen förefaller okontroversiell bör det prövas om stadgeändringen kan genomföras genom ett enda beslut, så att ändringen kan ske omedelbart. För detta krävs enligt lagen om ekonomiska föreningar att alla är överens. På det sättet undviker man att ett antal valda kvartersrådsledamöter förklaras obehöriga.

Jag föreslår därför att stämman beslutar

att ändra 15 § tredje stycket i stadgarna genom att ersätta ”Till kvartersråden kan även annan boende adjungeras” med ”Till kvartersråden kan både medlemmar som bor i kvarteret eller förvaltningsenheten och personer som sammanbor med sådan medlem väljas” samt i meningen innan stryka kvartersråden i uppräkningsdelen av de organ där medlemskap krävs för att vara ledamot.

## Styrelsens utlåtande över motion 15

Motionären har tagit upp förslaget vid andra tillfällen och anført det opraktiska i att de som inte är medlemmar inte kan vara ledamöter i kvartersrådet. Enligt § 15 i SKBs stadgar sägs att endast medlem kan väljas till ledamot av kvartersråd. Annan boende (ickemedlem) kan dock adjungeras till kvartersråd. Detta förekommer i många kvarter. Den formella skillnaden mellan en medlem och en ickemedlem i kvartersrådet är att den senare inte kan rösta i frågor där omröstning behöver tillgripas. Detta kan sägas stämma överens med en övergripande princip att det endast är medlemmar som har rösträtt i föreningens verksamhet. Om motionärens förslag genomförs skulle det teoretiskt sett kunna leda till att hela kvartersråd enbart består av personer som inte är medlemmar i föreningen. Frågan är om den nu gällande ordningen är en så stor olägenhet eftersom frågan inte kommit upp i några andra sammanhang. Styrelsen har övervägt frågan men finner inte att skälen är tillräckligt starka för att motivera en stadgeändring.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 16 om medlemsmötenas och kvartersrådets uppgifter av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

I § 16 i stadgarna anges vilka uppgifter och befogenheter medlemsmötena och kvartersråden har. Efter en mening där dessa organ presenteras står det: ”Medlemsmöte har valfunktioner. Medlemsmöte och kvartersråd utgör i övrigt organ för rådgivning och information.”

Man undrar vad som menas med ”rådgivning”. Vem ska ge råd till vem? Och vilka slags råd handlar det om?

Synonymer till ordet ”rådgivning” är ”upplysning”, ”handledning” och ”information”. Alla dessa ord står för envägskommunikation, från någon till någon annan – men inte tillbaka. De innebär inte dialog, där två parter lyssnar på varandra, utbyter åsikter och förhoppningsvis når fram till ett gemensamt resultat. Men är det inte så vi vill att medlemsmötena och kvartersråden ska fungera? Är det inte ”samråd” det handlar om? Det borde vara det!

Därför föreslår jag att stämman beslutar

att ändra § 16 i stadgarna genom att ersätta ”rådgivning” med ”samråd”.

## Styrelsens utlåtande över motion 16

Styrelsen delar motionärens uppfattning att ordet samråd är bättre än ordet rådgivning i detta sammanhang. Förslaget finns med i styrelsens förslag till revidering av SKBs stadgar som föreligger vid årets föreningsstämma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

## Motion 17

### om ärenden vid stämman och ordningen mellan dem

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

I § 24 i stadgarna står det ”Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma”, och sedan följer en uppräkningslista. Sista punkten är: ”21. övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande”.

Här finns en logisk kullerbytta: man kan inte föreskriva att ospecificerade ärenden **ska** förekomma. Det som **ska** förekomma måste specificeras, som man gör i övriga punkter.

Det som står är egentligen: Det ska förekomma övriga ärenden. Men något sådant krav finns självfallet inte. Däremot **får** det förekomma övriga ärenden. Den aktuella uppräkningslistan gäller dock inte vilka ärenden som **får** förekomma utan vilka som **ska** förekomma.

Hänvisningen till lagen om ekonomiska föreningar förefaller avse något ärende som ”omedelbart föranses av ett annat ärende som skall avgöras” men där något formellt fel har begåtts, till exempel att ärendet inte tagits upp i kallelsen. Inte heller sådana ärenden **ska** förekomma.

Vilka ärenden som **får** förekomma framgår av lagar och SKB:s stadgar i övrigt. Uppräkningslistan i § 24 avser vilka ärenden som **ska** förekomma. Eftersom det som står i punkt 21 inte gäller vad som **ska** förekomma bör punkten strykas.

En punkt som faktiskt saknas och bör läggas till är: ”behandling av förslag från styrelsen”. Det innebär inte att det varje år måste finnas något sådant förslag – lika lite som det varje år måste förekomma motioner – utan bara att punkten ska behandlas. Om det finns förslag är det angeläget att det finns en särskild punkt för att behandla dem. Punkten bör placeras före punkten ”behandling av motioner”, eftersom styrelsens förslag måste anses viktigare.

Sedan 2004 har punkten ”godkännande av dagordning” funnits med på dagordningen. Eftersom den saknas i stadgarna bör den läggas till.

#### *Ordningen mellan ärendena*

Vid årsmöten, stämmor och kongresser – de ordinarie, vanligen årliga möten som avhålls i olika organ – finns en naturlig ordning för behandling av olika slags ärenden.

Man börjar med att titta **bakåt**: man granskar verksamheten och de som varit ansvariga och avslutar förhoppningsvis med att bevilja dem ansvarsfrihet. Man fortsätter med att titta **framåt**: man behandlar förslag från styrelse och medlemmar som avser hur verksamheten ska bedrivas och fastställer ofta en budget. Man avslutar med att välja de **personer** som ska arbeta på olika poster, som då känner till vilka förutsättningar som de ska arbeta under.

Den ordningen har också fördelen att många personer som väljs har fått en naturlig presentation genom att de yttrat sig under tidigare punkter – man vet vem man väljer.

Inom SKB har denna ordning inte tillämpats, utan valet av personer har skett före behandlingen av förslag från styrelsen och motioner från medlemmarna, i den ordning som stadgarna räknar upp ärendena. Även om den ordningen kan ändras vid stämman bör ordningen i stadgarna vara den som normalt praktiseras. Den bör därför ändras.

Därmed föreslår jag att stämman beslutar

- att ändra § 24 i stadgarna genom att lägga till punkten ”godkännande av dagordning” efter punkt 3,
- att ändra § 24 i stadgarna genom att lägga till punkten ”behandling av förslag från styrelsen” före punkt 14,
- att ändra § 24 i stadgarna genom att stryka punkt 21, ”övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande” samt
- att numrera om punkterna i enlighet med ändringarna.

## Styrelsens utlåtande över motion 17

Motionären har ett antal förslag till ändringar i § 24 i stadgarna, som avser ärenden vid stämman liksom ordningen mellan dem. Styrelsen kan delvis instämma i synpunkterna. Vad gäller att lägga till punkten ”godkännande av dagordning” kan det vara rimligt. Att lägga till punkten ”behandling av förslag från styrelsen” kan inte anses vara nödvändigt. Den får anses ingå i dagens punkt 21 ”övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande” som enligt styrelsens uppfattning bör finnas kvar. Motionärens förslag enligt första och fjärde attsatserna finns med i styrelsens förslag till revidering av SKBs stadgar som föreligger vid årets föreningsstämma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla första och fjärde attsatserna samt att avslå andra och tredje attsatserna.

## Motion 18

### om närvaro- och förslagsrätt vid föreningsstämman

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

SKB tillämpar inte huvudprincipen för en ekonomisk förening – en medlem, en röst – utan har av praktiska skäl infört ett fullmäktige, där valda fullmäktige representerar medlemmarna. Därför är rättigheterna för övriga medlemmar desto viktigare.

#### *Närvarorätt*

Enligt stadgarna får varje medlem lämna förslag till föreningsstämman i form av motioner, och den som har avlämnat en motion får närvara vid stämman när motionen behandlas. Andra medlemmar har inte rätt att närvara (om de inte är ledamöter av styrelsen, hyresutskottet eller fullmäktige eller är revisor).

Enligt uppgift har intresserade medlemmar ändå fått närvara vid stämman, men inget garanterar att de får det. Det bör därför läggas till i stadgarna att övriga medlemmar får närvara. Av praktiska skäl bör förhandsanmälan krävas. Detta innebär också att en motionär får närvara inte bara vid behandlingen av sin motion, vilket nuvarande stadgarna anger.

### *Förslagsrätt*

En motionär (som inte är fullmäktig) får yttra sig vid behandlingen av motionen – men får inte framföra några förslag. Den begränsningen innebär flera nackdelar.

- Om bara motionären och styrelsens föredragande debatterar finns det efteråt inget att rösta om, eftersom motionärer inte kunnat yrka. Frågan lämnas bara, vilket känns snopet och kan uppfattas som ett slöseri med tid.
- En motionär som tänker vidare i frågan – kanske efter att ha läst styrelsens yttrande – och skulle vilja modifiera förslaget kan inte göra det. Motionärens engagemang tas inte till vara.
- Lusten för motionären att komma på stämman minskar, och därmed kan stämman gå miste om information som inte tagits med i motionstexten.
- Motionären tvingas till krångliga formuleringar, som ”Om jag hade haft förslagsrätt skulle jag ha yrkat ...” och sedan hoppas att någon fullmäktig framför yrkandet som sitt. Motionären kanske talar extra länge just för att övertyga någon fullmäktig att göra det.
- Det har upprepade gånger uppstått förvirring när stämman trott att en motionär varit fullmäktig och haft rätt att yrka. Ibland har ett klarläggande kommit först när stämman skulle fatta beslut, och då har ofta någon fullmäktig tvingats komma med det formella yrkandet.

Om ett förslag bifalls eller avslås bör avgöras av fördelarna och nackdelarna med förslaget – inte procedurregler. Om motionären får yrka bifall till sitt förslag och det är dåligt kommer det att avslås av fullmäktige. Om förslaget däremot är bra är det onödigt och byråkratiskt att någon annan ska behöva gå upp och yrka för att fullmäktige ska kunna rösta och bifalla förslaget.

Jag föreslår att stämman beslutar

- att ändra § 26 i stadgarna genom att sist lägga till ”Övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämma efter förhandsanmälan” samt
- att ändra § 27 i stadgarna genom att ersätta ”Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och delta i överläggningarna om denna” med ”Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman samt delta i överläggningarna om sin motion och därvid framföra förslag”.

### Styrelsens utlåtande över motion 18

I den stadgeöversyn som har gjorts har motionärens förslag behandlats och delvis tillgodosetts. Styrelsen finner att det kan vara lämpligt att ange att övriga medlemmar kan närvara vid föreningsstämman. Med tanke på svårigheten att bereda alla plats om intresset skulle bli väldigt stort bör dock passusen ha följande formulering: ”Övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämman i mån av plats och efter förhandsanmälan”. Detta ingår i det stadgerevideringsförslag som kommer att behandlas av föreningsstämman.

Vad gäller rätt för motionär som inte är fullmäktig att framföra yrkanden har denna fråga varit uppe till behandling på tidigare föreningsstämmor. Argumenten från motionären är desamma som tidigare framförts. Föreningsstämman har dock vid samtliga tillfällen avslagit förslaget. Formellt sett är det föreningsstämman som beslutar och enskilda medlemmar i fullmäktige som kan framlägga förslag. Denna symmetriregel är ett av fundamenten inom den representativa demokratin. Nuvarande ordning bör därför behållas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

- att bifalla motionens första attsats med den ändring som styrelsen föreslagit, d v s att lydelsen skall vara "Övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämman i mån av plats och efter förhandsanmälan" samt
- att avslå andra attsatsen.

## Motion 19

### om redovisning från hyresutskottet vid stämman

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

En viktig uppgift för hyresutskottet är att samråda med styrelsen om hyressättningen och hyreshöjningarna. I dessa diskussioner företräder hyresutskottet SKB:s boende medlemmar. Utskottet har en självständig ställning gentemot styrelsen och bör hålla emot hyreshöjningar och sträva efter en rättvis fördelning av hyreshöjningarna. Hyresutskottet yttrar sig över motioner i hyresfrågor. Enligt stadgarna ska hyresutskottet följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter.

Vid stämman avger styrelsen sin verksamhetsberättelse. Den diskuteras, och sedan beslutar stämman om ansvarsfrihet för styrelsen.

Motsvarande granskning av hyresutskottet saknas. Insprängt i styrelsens berättelse finns visserligen ett avsnitt som hyresutskottet har skrivit, men det brukar inte bli någon större diskussionen på den punkten, och ingen från hyresutskottet har någon skyldighet att redovisa något. Det är också principiellt felaktigt att redogörelsen från hyresutskottet infogas som en del av styrelsens berättelse – som om hyresutskottet vore en del av styrelsen.

För att poängtera hyresutskottets betydelse, markera dess självständighet gentemot styrelsen och ge möjlighet till redovisning och diskussion av utskottets arbete under året bör en särskild punkt på stämman läggas till: "hyresutskottets berättelse". Det förefaller lämpligt att placera den omedelbart efter punkten "styrelsens berättelse".

Dessutom bör hyresutskottet avge en egen, utförligare berättelse, som placeras självständigt under egen rubrik i de tryckta handlingarna, i likhet med revisorernas berättelse.

För övrigt saknas i stadgarna att hyresutskottet ska yttra sig över motioner i hyresfrågor. Det bör därför läggas till.

Se även min separata motion om insyn i hyresutskottets verksamhet.

Jag föreslår att stämman beslutar

- att ändra § 24 i stadgarna genom att lägga till punkten "hyresutskottets berättelse" efter punkt 7 och numrera om efterföljande punkter samt
- att ändra § 34 i stadgarna genom att sist lägga till: "Hyresutskottet avger årligen till föreningsstämman en berättelse över sin verksamhet samt yttrar sig över motioner i hyresfrågor."

## Styrelsens utlåtande över motion 19

Hyresutskottet lämnar årligen en rapport om sitt uppdrag. Det sker genom ett eget avsnitt i årsredovisningen under rubriken föreningsverksamhet. Fullmäktigeledamöterna har också möjlighet att på föreningsstämman ställa frågor om hyresutskottets arbete. Detta görs också varför motionärens synpunkter redan är tillgodosedda. Likaså kan hyresutskottet yttra sig över motioner i hyresfrågor. Hyresutskottets uppgifter och möjligheter framgår av stadgarna i §§ 33 och 34.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Se även hyresutskottets utlåtande på sidan 90.

## Motion 20 om insyn i hyresutskottets verksamhet av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

En viktig fråga för medlemsinflytandet och demokratin inom SKB är hur informationen och insynen i föreningens olika organ fungerar.

SKB:s stadgar anger – genom en hänvisning till lagen om ekonomiska föreningar – att styrelseprotokoll inte är offentliga. Det försvårar insynen men kan åtminstone delvis motiveras av att det i protokollet kan förekomma uppgifter av typ affärshemligheter som inte bör ges alltför stor spridning.

För hyresutskottet anges i stadgarna att samma bestämmelser för protokoll ska gälla som för styrelsen. Det innebär att hyresutskottets protokoll är hemligt för medlemmarna – trots att protokollet bara är ett beslutsprotokoll som inte rimligen kan innehålla affärshemligheter. Det har också visat sig svårt att få svar på frågor från hyresutskottets nuvarande ordförande. (Den intresserade kan läsa mer på min hemsida om SKB:s hyressättning, [www.geocities.com/skbhyror](http://www.geocities.com/skbhyror).)

Det är därför angeläget att inte hemlighålla protokollen från utskottets sammanträden. Insyn i hyresutskottet är viktigt, eftersom utskottet är medlemmarnas direkta representanter i förhandlingarna med styrelsen i hyresfrågor – mycket konkreta frågor av ekonomiskt intresse för medlemmarna.

Se även min separata motion om redovisning från hyresutskottet vid stämman.

Jag föreslår att stämman beslutar

att ändra § 33 i stadgarna genom att ersätta ”I fråga om mandattid, beslutsförhet, protokoll och fattande av beslut gäller för hyresutskottet samma bestämmelser som för styrelsen” med ”I fråga om mandattid, beslutsförhet och fattande av beslut gäller för hyresutskottet samma bestämmelser som för styrelsen. Protokoll från hyresutskottet ska kunna delges medlemmarna”.



## Styrelsens utlåtande över motion 20

Styrelsens protokoll är inte offentliga bl a av de skäl som motionären anför. Av samma skäl är inte heller hyresutskottets protokoll offentliga. Detta gäller även protokoll från revisorer och valberedning. Dessa organ måste ha möjlighet att fritt diskutera och behandla frågor inom sina respektive områden. Ett offentliggörande av deras protokoll skulle hämma öppenheten på deras möten, vilket vore olyckligt. Dagens ordning i detta avseende bör därför behållas. Styrelsen vill i detta sammanhang framhålla som viktigt att hyresutskottet är aktivt och i sitt arbete har kontakt med och för en dialog med föreningens hyresmedlemmar. Detta gäller givetvis även styrelsen i dess arbete.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen

Se även hyresutskottets utlåtande på sidan 90.

## Motion 21

### om medskick till medlemmar

av Åsa Janlöv, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Då en ny medlem kommer in i SKB:s förening, tycker jag något ska medfölja välkomstbrevet och första inbetalningen. Något som är enkelt att hantera och finns med i själva utskicket och inte kräver en separat utsändning.

Mitt förslag är då till barn under 2 år en hakklapp . Tror detta känns bra även för exempelvis förälder, mor- eller farförälder som ger bort ett medlemskap.  
(Ide: att under loggan ha exempelvis en Sköldpadda, en Krokodil och en Björn i text eller bilder).

En reflex till nya medlemmar över 2 år. Självklart med en snygg och stilfullt placerad logga.

När du kommer in i en lägenhet och får ett kontrakt kunde en nyckelring med logga medfölja kontraktet, om det inte redan idag är så.

Ovanstående förslag är enkla saker men kan ses som en fin gest och även innebära en liten omtanke för en medlem som oftast hänger med i föreningen i många år.

För SKB och medlemmar blir det även en PR light då dessa saker syns och kanske ger andra funderingar om ett medlemskap.

*Yrkande:*

Yrkar bifall på att ovanstående förslag från SKB:s styrelse att få hanteras på bästa sätt av SKB:s kansli.

## Styrelsens utlåtande över motion 21

SKB har idag drygt 80 000 medlemmar och växer stadigt. Det som attraherar medlemmarna är boendet i SKB och det rättvisa turordningssystemet. SKB får ständigt förslag på att delta i olika marknadsföringskampanjer men har valt att avstå, eftersom varumärket SKB kan betraktas som starkt och till stor del marknadsför sig själv. Att locka medlemmar med olika aktiva marknadsföringsåtgärder bedöms inte i nuläget som nödvändigt. De resurser som skulle tas i anspråk för vidgad marknadsföring bör i stället användas till förmån för bostadsproduktion och effektivare förvaltning.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 22

### om resultaten av SKB:s senaste enkät för köande samt en ny fördjupad enkät

av Åsa Janlöv och Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar

Ett tolkande av senaste enkäten för köande inom SKB

Om två tredjedelar av köande enbart är med i SKB:s kö, är medlemmarna intresserade av just SKB trots en lång kö (och kan inte ha panik med boendet då borde även annat köande ha angetts).

Hälften vill ha bostad till låg hyra i innerstaden och räknas närförorter in så är det hela 93 procent som vill bo i denna sfär med övervägande del åt söders närförort. En sjättedel vill ha nyproducerat trots högre hyra men i nivå i 4-6 vill 40 procent inte detta. De är nöjda med medlemsavgiftsnivå och insatssparande. Hälften av de svarande tycks inte ha sökt en bostad (9 procent är under 18 år) vilket tyder på att alla inte är aktivt sökande för en lägenhet ännu. Hälften tror sig få bostad inom 5 år där de vill bo.

#### **Del 1**

*Yrkande:*

yrkar om ett svar på hur SKB:s styrelse tolkat enkäten och hur och om detta i någon mån påverkat SKB:s synsätt i planering för SKB:s köande?

Vad är viktigt för de köande i SKB - en fördjupad enkät för mer svar

Det kunde vara intressant att eftersöka lite mer vad köande vill bo i och var, i nybyggt - respektive äldre befintligt hus. Beroende på civilstånd och ålder m m kan önskningsar i kön kartläggas och en tydligare bild fås av vem man bygger för och var. Hur vill exempelvis olika åldrar/ensamstående/familjer/studenter och pensionärer bo? Resultatet kan likaväl bli att det inte går att särskilja och då är det ett svar i sig.

## Del 2

### Yrkande:

yrkar bifall på att SKB:s styrelse möjliggör att en fördjupad enkät görs för att ytterligare utvärdera om hur SKB:s köande tänker i olika livssituationer och åldrar och vad detta kan visa på i behov för framtida nybyggen.

## Styrelsens utlåtande över motion 22

Den köandeenkät som motionären nämner finns presenterad på SKBs hemsida och har även redovisats i Vi i SKB. Resultatet bekräftar sådant som till stor del är känt sedan tidigare och de synpunkter som gavs på nyproduktion av bostäder tillämpas redan vid planeringen av kommande bostadsprojekt. De bostadsprojekt SKB genomför ligger också i lägen som har efterfrågats i enkäten. Vad gäller lägenhetsstorlekar försöker SKB ta hänsyn till behovet av såväl stora som små lägenheter eftersom det finns efterfrågan på båda dessa lägenhetstyper.

Medlemmarnas önskemål skall givetvis uppfyllas så långt som det är möjligt. Omfattningen av nyproduktionen bestäms i allt väsentligt av föreningens ekonomiska styrka. Slutligen får vi inte glömma att SKBs hus produceras för att hyras ut till föreningens medlemmar för en längre period. Behoven kan därför variera och föreningen eftersträvar att ha ett fastighetsbestånd som attraherar olika behov och grupper över tiden.

Vad gäller ytterligare enkäter har det exempelvis genomförts en enkät på föreningens hemsida där medlemmar fick ge synpunkter på planlösningarna, hyrorna och insatserna i det nyligen färdigproducerade kvarteret Maltet. Vidare kommer SKB under våren genomföra en undersökning om yngre medlemmars syn på föreningsverksamheten. Styrelsen ser positivt på att genomföra olika enkäter för att belysa medlemmarnas uppfattning i olika frågor.

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

## Motion 23

### om inrättande av halvtidstjänst som programsekreterare

av Anders Paulsson, hyresmedlem i Mjärden

Att SKB inrättar en halvtidstjänst som programsekreterare.

Meningen skulle vara att vi skulle kunna göra många fler aktiviteter i SKBs regi såväl på central som på lokal nivå. Med en programsekreterare skulle det vara lättare att organisera aktiviteter och olika arrangemang. Till exempel kunde man hyra in föredragshållare som skulle kunna cirkulera mellan olika kvartersråd. En annan aktivitet vore att anordna vandringsutställningar, teaterbesök m m. Vidare skulle programsekreteraren besöka kvartersråden ett för ett för att på plats kunna förhöra sig vilka speciella önskemål ang aktiviteter respektive råd har. Programsekreteraren torde också ha fortlöpande kontakter med olika studieförbund. Så skulle då SKBs medlemmar kunna fortbilda sig med alla fördelar det innebär att bedriva studier praktiskt taget i "hemmet". Med hjälp av en duktig och ambitiös program-

sekreterare skulle trivseln öka i vårt boende och SKB skulle med tiden kanske bli känt för att vara det bostadsföretag där de boende trivs bäst i hela Stockholmsområdet. Eventuellt skulle det vara värt undersöka om tjänsten kunde ingå i något EU-projekt. Visar sig detta omöjligt så kanske tjänsten skulle införas på försök, s k projektjänst, att inrättas på försök. Många hyresgäster är ju i och för sig mycket initiativrika men tidsbrist och stress sätter käppar i hjulet. Då skulle programsekreteraren kunna fungera som coach åt kvartersråden och dessutom utföra rutinarbeten som utskick, ringa föredragshållare, kontakta tryckerier m m; kort sagt göromål som vi vanliga medlemmar inte har tid med när vi har våra förvärvsarbeten att tänka på.

## Styrelsens utlåtande över motion 23

En viktig uppgift för kvartersråden är ansvaret för det ordinarie medlemsmötet samt att välja fullmäktig och suppleant till föreningsstämman. Därutöver har kvartersrådet givetvis centrala uppgifter som organ för samråd och information i området liksom att vara kontaktlänk med SKBs förvaltning. Kvartersrådet har också en viktig social roll i kvarteret genom att verka för en god sammanhållning. Ofta ordnas olika aktiviteter i syfte att skapa ökad gemenskap för de boende.

Motionären tar upp olika aktiviteter som är positiva för de boende i kvarteret. De flesta av dessa är dock av social/kulturell karaktär som kvartersrådet självt bör arrangera. Aktiviteterna torde också vinna på detta. Det är inte möjligt för en central resurs att ansvara för detta, varken av praktiska skäl eller av kostnadsskäl. En uppgift för föreningen centralt är att vara kontaktlänk i föreningsfrågor, vissa tryckeri- och kopieringsuppgifter etc. Genom detta förbättras förutsättningarna för en ökad aktivitet i kvarteren.

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

## Motion 24

### om att inrätta ett framtidsutskott

av Lolita Ray och Ingela Engblom, fullmäktig respektive hyresmedlem i Timmermannen

Vi föreslår härmed att SKB utreder möjligheten att inrätta ett ”framtidsutskott” eller motsvarande för att på bästa sätt främja SKB som kooperativ och dess medlemmars intressen. Ett exempel på förslag som skulle kunna behandlas eller initieras i ”framtidsutskottet” är nedanstående:

Många hyresgäster anser att nuvarande försöksperiod vad gäller hyressättning är inledningen på en period med s.k. marknadshyror och därmed följande boendesegregation. Trots detta föredrar många hyresrätt framför bostadsrätt, bl.a. med den möjlighet till anonymitet som det ger samt en professionell fastighetsskötsel. En nackdel jämfört med bostadsrätt är att ”några betalar för andras boende” samt att man ej kan planera sina egna utgifter över tid.

Vårt förslag gäller således om det är möjligt att förena de båda boendesättens fördelar och undvika nackdelarna. Detta kan vara något man har lyckats bättre med i exempelvis våra grannländer Danmark och Norge där möjlighet till s.k. "eijersektioner" finns. Ett förfaresätt liknande detta borde kunna provas av SKB, som ju tidigare har begärt dispens för kooperativ hyresrätt.

En förnyelse i denna riktning skulle sannolikt både gynna SKB som organisation och dess medlemmar. Rent konkret är det till gagn för de som saknar tillräckliga ekonomiska tillgångar för att anskaffa en bostadsrätt, för de som bor i hyresrätt och i framtiden kommer att leva i små ekonomiska omständigheter p.g.a. låg pension och högre hyror samt för de som väntar på bostad i SKB:s kö, eftersom en dylik regelförändring troligtvis skulle möjliggöra ökad byggnation.

Vi yrkar således på att SKB utreder om ett annat regelverk bättre i framtiden skulle kunna gynna denna kooperativa bostadsförening och dess medlemmar.

## Styrelsens utlåtande över motion 24

Motionären förslår att SKB utreder möjligheten att inrätta ett framtidsutskott för att utreda om ett annat regelverk skulle kunna gynna den kooperativa bostadsföreningen och dess medlemmar. Motionären nämner också exempel från Danmark och Norge där möjligheter till sk eijersektioner (ägarlägenheter) finns.

Riksdagen beslutade år 2002 om en ny lag om kooperativ hyresrätt i Sverige. I anslutning till detta gjordes en omfattande genomgång av bl a regelverket. Mot denna bakgrund anser styrelsen inte att det finns skäl att nu ändra i SKBs regelverk vad gäller föreningens syfte, verksamhet eller organisationsform. Målsättningen bör vara att slå vakt om den ursprungliga idén och se till att verksamheten utvecklas i enlighet med de nya behov och önskemål som växer fram.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 25

### om fler SKB rabatter

av Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Med alla medlemmar i SKB skulle det vara möjligt att få betydligt fler rabatter kopplade till medlemskapet. Dessutom fler rabatter än bara sådant som hör till boendet och passar alla åldrar. Ett annat faktum är att det finns idag fler köande än lägenheter. Genom att kunna erbjuda fler rabatter blir medlemskapet också något mer attraktivt för dem som inte kommer få en lägenhet inom en tioårsperiod eller längre.

### Yrkande

Undertecknad yrkar bifall på att SKB ska förhandla fram fler rabatter inom flera områden och som passar alla åldrar.

## Styrelsens utlåtande över motion 25

Inom SKB existerar ett antal rabatter under rubriken SKB-plus, något som är uppskattat av medlemmarna. Krav på fler erbjudanden har dock inte framkommit. Enligt styrelsen är det angeläget att successivt utveckla SKB-plus i takt med förändrade behov.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

## Motion 26 om offentlig affärsplan

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Som svar på en fråga vid stämman 2006 hänvisade VD till SKB:s affärsplan. När jag efteråt bad att få ta del av den svarade VD att den inte var offentlig. Beskedet förvånade mig. Tidigare har affärsplaner redovisats. Beskedet innebar också att hans uppgift på stämman inte kunde kontrolleras.

I en kooperativ, ekonomisk förening som ska arbeta direkt för medlemmarna och fungera demokratiskt är det inte rimligt med hemliga affärsplaner.

En affärsplan innehåller knappast detaljuppgifter som inte bör vara tillgängliga för exempelvis tilltänkta entreprenörer och som av den anledningen inte bör offentliggöras.

Om affärsplanen är hemlig undrar man: Vilka mål är det som SKB:s medlemmar inte får ta del av? Vad står det till exempel i den hemliga affärsplanen om SKB:s planer på nybyggnation?

Jag föreslår att stämman beslutar

att SKB:s affärsplan ska vara offentlig.

## Styrelsens utlåtande över motion 26

SKBs affärsplan är i första hand ett styr- och planeringsinstrument för styrelsen och den verkställande ledningen. I affärsplanen anges bl a de långsiktiga mål som föreningens verkställande organisation skall arbeta efter för att uppnå medlemsnytta, dvs de syften och mål som anges i stadgarna eller på annat sätt, t ex i beslut av föreningsstämman eller styrelsen. Syftet är att genom olika aktiviteter driva verksamheten i rätt riktning. Det viktiga är att de mål som anges i affärsplanen är i överensstämmelse med de mål som föreningen i stort ställer upp. Vägen dit och hur olika aktiviteter utförs av personalen är VDs och ledningens ansvar.

De långsiktiga mål som anges i affärsplanen är också de som redovisas i årsredovisningen under rubriken ”Verksamhetsidé, mål och strategier”. Ett sammandrag av affärsplanen kommer i fortsättningen också att redovisas på hemsidan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

## Motion 27

### om bättre statistik över kötider för enskilda kvarter

av Åke Mezán, Åsa Janlöv, Zoran Celper, Ulf Gyllander, Lars Axelsson, och Bertil Nyman, fullmäktig och fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar

En av de stora fördelarna med att vara medlem i SKB är möjligheten till s k boendekarriär, d v s möjlighet att kunna välja boende beroende på livssituation. Man kan börja bo i SKB och tappar ingen kötid utan kan fortsätta att söka och få nya lägenheter anpassade till olika livssituationer och ändå bo kvar i SKB.

Under en ungdomsperiod singel med krav främst på en liten lägenhet med låg hyra, kanske i närheten av föräldrahemmet, skola etc. Därefter önskemål om en större lägenhet för att få plats med två personer och kanske i närheten av arbetet. Sedan en större för plats med barn, kanske gärna med naturområden i närheten och så kan behoven variera över livet.

För att underlätta möjligheten för medlemmarna att kunna bedöma möjligheten att kunna få bostad inom ett visst område/kvarter bör SKB utreda möjligheten att på ett bra sätt på hemsidan kunna presentera kötider/omsättningar m m för SKBs olika kvarter.

Den nuvarande statistiken med ungefärliga tider för t ex innerstaden med 20 – 40 år ger alldeles för lite vägledning för ett beslut om att ta en lägenhet i det ”näst bästa” kvarteret eller vänta tills chansen dyker upp i ”det bästa”. Inte heller de egna sökningarna på vad man kunde resp inte kunde fått ger denna vägledning.

Därför hemställes att:

SKB utreder och kommer med förslag på hur medlemmarna på hemsidan på ett enkelt sätt ska kunna se hur lång den genomsnittliga och den senaste kötiden är för SKBs olika kvarter uppdelat per lägenhetsstorlek.

## Styrelsens utlåtande över motion 27

SKBs förvaltning genomför f n en uppdatering av föreningens fastighetssystem vilket beräknas vara färdigt till sommaren 2007. I anslutning till detta sker en fortsatt utveckling av SKBs hemsida och dess funktioner. I samband med detta arbete har SKBs förvaltning möjlighet att presentera den statistik motionären föreslår.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

## Motion 28

### om SKBs interna riktlinjer och regler i vissa ärenden

av Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

På förekommen anledning (föreningens VD samt marknadschefen känner till ärendena) vill jag att hyresavdelningens regler och arbetsmetoder, attityd och förhållningssätt, upp-

trädande och ton, i kontakterna med boende och köande medlemmar samt nytillträdande medlemmar, får en noggrann genomgång, att det tas fram tydliga skriftliga regler och riktlinjer för hur arbetet skall bedrivas, att dessa regler och riktlinjer publiceras så att processen blir öppen och möjlig för medlemmarna att följa och kontrollera både i realtid och i efterhand, samt att föreningens interna regelverk för hur byten av bostad internt inom och externt utom föreningen; hur ansökan om lediga lägenheter skall gå till; att söka, behålla och byta parkeringsplats eller garage, samt biutrymmen/förråd med kommersiella kontrakt skall gå till; redovisas offentligt i skrift samt i klartext på föreningens hemsida. Som medlem skall man aldrig behöva utsättas för en enskild anställds godtycke och personliga tolkning av gällande, för medlemmen okända och icke kontrollerbara, interna regelverk

Jag vill att föreningsstämman beslutar om:

- att hyresavdelningens regler och arbetsmetoder, attityd och förhållningssätt, uppträdande och ton, i kontakterna med boende och köande medlemmar samt nytillträdande medlemmar noggrant gås igenom
- att tydliga skriftliga regler och riktlinjer för hur arbetet skall bedrivas inom hyresavdelningen tas fram och att dessa publiceras i tryck och på föreningens hemsida
- att föreningens interna regelverk för hur byten av bostad internt inom och externt utom föreningen skall gå till samt vilka som äger rätt att söka; hur ansökan om ledig bostad skall gå till samt vilka som äger rätt att söka; jämte regler för att söka, behålla och byta parkeringsplats eller garage liksom biutrymmen/förråd med kommersiella kontrakt skall gå till; redovisas offentligt i tryckt skrift samt i klartext på föreningens hemsida
- att nödvändiga blanketter för interna och externa byten samt för att söka bostad ur föreningens tillgängliga lediga lägenheter; för att söka, behålla och byta parkeringsplats eller garage liksom biutrymmen/förråd med kommersiella kontrakt, jämte information om vilka regler som gäller och om hur detta skall gå till, finns nedladdningsbara från föreningens hemsida
- att processen för att söka internt eller externt byte; söka ledig bostad; samt söka, behålla eller byta parkeringsplats, garageplats eller biutrymme/förråd med kommersiellt kontrakt; skall vara möjlig att följa både i realtid samt i efterhand via föreningens hemsida
- att ekonomiska medel budgeteras (enligt prislistan i Lagen om anställningsskydd) för att möjliggöra legala utköp av anställd personal inom hyresavdelningen som visar uppenbar oskicklighet i sin arbetsutövning.

## Styrelsens utlåtande över motion 28

Regler om att söka bostad, lägenhetsbyten, andrahandsuthyrning m m finns beskrivna på hemsidan under rubrikerna ”Boservice” och ”Lediga objekt”. Där kan medlemmarna även hämta vissa blanketter och se vilka lokaler och bilplatser som är lediga. Vad gäller lägenhetsbyten bedöms dessa utifrån hyreslagens regler. Hemsidan innehåller således information om dessa frågor. Informationen kan dock utvecklas. En ytterligare utbyggnad av hemsidans funktioner planeras ske successivt varvid informationen förbättras i de frågor som tas upp i motionen.

SKBs och hyreslagens regler måste följas i uthyrningsärenden. Kontroller behöver ibland göras, särskilt i bytesärenden, för att minska risken för otillåtna byten. Syftet med detta är att värna om föreningens turordningssystem. Årligen hanteras en mycket stor mängd hyresärenden och det är viktigt att handläggningen av dessa sker på ett korrekt sätt. För



att klara av det och upprätthålla erforderlig kompetens sker en löpande kompetensutveckling av personalen på marknadsavdelningen. I detta ingår både hyresjuridiska frågor och kundhanteringsfrågor som kundservice etc. Trots den stora mängden ärenden är antalet klagomål ytterst få och brukar normalt kunna lösas vid ett personligt samtal.

Arbetet med att ytterligare förenkla och klargöra hur ärenden hanteras kommer att fortsätta genom pågående utveckling och kvalitetssäkring av gällande arbetsrutiner. I detta ingår den ovannämnda utvecklingen av SKBs hemsida.

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

## **Motion 29**

**Utgår.**

## Motion 30

### om diskussionsforum

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

I och med Internet:s utbredning har alla föreningar fått en teknisk möjlighet 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 elektroniskt diskussionsforum på Internet ger möjlighet att föra en saklig debatt, året runt, om SKB:s mål, riktning och uppgifter och ger medlemmar möjlighet att utbyta erfarenheter. Genom sin existens kan forumet även medföra ökad förståelse mellan medlemmar.

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

Jag har själv positiva erfarenheter av att sköta ett diskussionsforum för en förening. Inga inlägg har brutit mot några lagar eller vanlig anständighet. Det administrativa arbetet har inte tagit särskilt mycket tid. Programkostnaden har varit låg. Det är också viktigt att komma ihåg att det handlar om ett internt forum -- inte ett forum som är öppet för alla som surfar på Internet.

På adressen <http://web.comhem.se/valmik/skb/> finns en utförligare diskussion och motivering.

Mot denna bakgrund föreslår jag att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att under år 2007 införa ett diskussionsforum på SKB:s hemsida.

## Styrelsens utlåtande över motion 30

I motionen föreslås att SKB under 2007 skall införa ett diskussionsforum på föreningens hemsida. Motionären har även vid föreningsstämman 2005 motionerat i samma fråga. SKBs fullmäktige beslutade då att ett införande av diskussionsforum på föreningens hemsida fick anstå tills vidare eftersom denna tjänst skulle kräva en hel del resurser för att uppfylla lagens regler på övervakning och kontroll. Styrelsen anser att ingenting har förändrats i sak sedan den förra motionen i ärendet avslogs.

Styrelsen anser att arbetet med att bygga ut och utveckla hemsidans funktioner är angeläget. Ett bra exempel på detta är det nyligen framtagna redskapet för de lokala kvarteren att öppna egna hemsidor. Denna möjlighet har för närvarande tio kvarter anslutit sig till.

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

## Motion 31

### om bättre sökbarhet och visning av information på hemsidan

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Medlemsinformationen på SKB:s hemsida är inte så lättillgänglig. Under rubriken Information > Arkiv visas korta rubriker för de fem senaste ändrade artiklarna tillsammans med datum. Antalet fem är opraktiskt litet, och man kan inte bläddra bakåt successivt för att se äldre artiklar utan måste använda sökfunktionen.

Vid sökning får man en lista på upp till tio dokument med möjlighet att bläddra vidare. Det framgår inte om man kan trunkera, t.ex. söka på början av ett ord, som "hyr". Det står bara: "Ange sökord". När man provar visar det sig vara automatisk trunkering både framåt och bakåt: söker man efter "skatt" får man träff på "fastighetsskatt" och "skatteskuld" men också på "uppskattar". Att söka på ännu kortare ord, som "kö", är i praktiken omöjligt – man får träff också på "fastighetsskötare", "inköptes" osv. Det vore bättre om man själv kunde välja trunkering genom att använda särskilda tecken. Ett minimikrav är att det anges hur sökningen fungerar.

Listan med dokument kan också förbättras. Nu anges endast en kort rubrik – i några fall t.o.m. "Ingen Titel" – samt ett datum. När man kommer till artikeln finns ingen knapp för att gå bakåt.

Det verkar inte heller vara möjligt att använda ord som "och" och "eller" i sökrutan, vilket annars underlättar möjligheten att hitta önskad information.

Det känns lite märkligt att sökresultaten presenteras sämre än genom gratisprogram för sökning. I det program som jag själv använder på min hemsida om SKB:s hyressättning, [www.geocities.com/skbhyror](http://www.geocities.com/skbhyror), får man t.ex. en lista där det för varje dokument anges ett utdrag ur texten från de ställen där sökordet hittats. Det är också möjligt att välja söksätt: ett ord av flera, flera ord respektive fras, och det går att söka vidare i sökresultatet.

Arkivet med information har fungerat på detta sätt i flera år. Den enda förbättring som jag uppfattat är att listan med sökresultat numera visas med senaste ändrade artikel överst och övriga i omvänd kronologisk ordning. Det är bra, men det behövs flera förbättringar för att

underlätta och därmed uppmuntra till sökning av den information som finns på SKB:s hemsida.

Jag föreslår därför att stämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att åstadkomma förbättrad sökbarhet och visning av information på SKB:s hemsida.

## Styrelsens utlåtande över motion 31

SKBs förvaltning genomför för närvarande en uppdatering av föreningens fastighetsdatasystem vilket beräknas vara färdigt under 2007. I anslutning därtill sker en uppdatering av SKBs hemsida och dess funktioner. I samband med detta arbete kan SKBs förvaltning genomföra förändringar liknande dem som motionären föreslår. Även andra förändringar kommer självfallet att vara nödvändiga i takt med att den tekniska utvecklingen går framåt. Samtidigt är det frågan om en balans mellan moderniseringskrav och de kostnader och resurser som går åt för detta. SKB kommer med beaktande av dessa aspekter att löpande se över hemsidans olika funktioner.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

## Motion 32

### om upphandling och installation av distributionsnät för Internet m m av kvartersrådet i Mjärden

Kvartersrådet i kv. Mjärden har med anledning av kritik mot IT- och TV-bolaget Com-Hems verksamhet betr dålig service och orimligt höga priser delat ut en enkät till samtliga hyresgäster i kvarteret. Kvartersrådets målsättning var att få fram fakta hur många som har hemdator, typ av internetuppkoppling samt hur mycket man betalar för sitt Internetabonnemang. Hur många som önskar göra uppehåll under sommaren med Internetabonnemanget har också besvarats. Vidare har enkätsvar lämnats betr TV-abonnemang. Hur många har endast SVTs program 1, 2 och program 4, hur många har tilläggsabonnemang samt hur många önskar göra uppehåll under sommaren med tilläggsabonnemanget

Av totalt 152 hyresgäster har 97 (64%) svarat på enkäten.

Av nedanstående sammanställning framgår följande:

- (86%) har hemdator
- (65%) har internetuppkoppling via TV-uttaget
- (34%) har internetuppkoppling genom telefonuttaget
- 1 annan internetuppkoppling

För Internetabonnemang betalar:

- 8 st under 100 kr/mån
- 12 st 101-200 kr/mån
- 18 st 201-300 kr/mån
- 45 st över 301 kr/mån

Sammanlagt har de som svarat betalat ca 300.000:- under 2006. Dagens marknadspris i flerbostadshus med samordningseffekter i användandet ligger runt 100:-/mån. Det betyder således att de som svarat på enkäten har betalat ca 200.000:- för mycket under 2006, totalt inom kvarteret förmodligen 250.000:-. Om enkätsvaren är representativa för SKBs samtliga ca 6.000 hyresgäster har dessa betalat 12 - 15 mkr för mycket under 2006. Till ovanstående fakta kan tilläggas att ComHems erbjudande med snabbast hastighet 24 Mbit/s kostar 369:-/mån. Ett antal operatörer på marknaden erbjuder idag 4 ggr (100 Mbit/s) så snabbt system för runt 100-lappen i flerbostadshus.

47 st har spontant lämnat personliga kommentarer, endast en är positiv till ComHem, 35 st välkomnar en förändring och riktar kritik mot nuvarande operatör. Ett antal kritiska artiklar om ComHem i pressen styrker den bild som enkätsvaren ger.

Om SKBs hela lägenhetsbestånd bör ha en enhetlig teknisk lösning bör inte vara självklart. Nyinstallation bör avgöras av de lokala förutsättningarna samt anbudsprövning och upphandling av nätinstallation kvarter för kvarter. Nyinstallation domineras idag (70 - 80%) av kopparkabel typ TP. Kostnaden per lägenhet för installation av kopparkabelsystem beräknar branschfolk ej överstiga 3.000:- inkl moms. För fiberkabelsystem är kostnaden det dubbla. I kvarteret Mjärden finns en "Stokabanslutning" för bredband. Någon oförutsedd anslutningskostnad behöver således inte läggas in i kalkylen.

Med de överkostnader för abonnemang som medlemmarna idag betalar skulle investeringen för kopparkabelsystem vara betald på drygt 2 år och för fiber drygt 4 år. För båda systemen beräknas avskrivningstiden till 20 år. Om investeringen betalas på 10 år kan medlemmarnas månadskostnad halveras om ett marknadspris får gälla. Ett antal för oss kända kommunala bostadsbolag och bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet har idag abonnemangsavtal runt 100-lappen.

Betr abonnemangsavtal för TV-program är det färre aktörer på marknaden. Med digitaliseringen finns fler frekvenser fria. Fler bolag kan således få konkurrera på ett lokalt bredbandsnät, vilket borde gynna konsumenten. Exempel på detta har vi blivit informerade om. Bostadsrättsföreningar, hyresgästorganisationer och ekonomiska föreningar som SKB representerar bör kunna avtala om mer konsumentvänliga alternativ. En detalj som bör finnas med i kommande avtal är att kunna göra uppehåll med abonnemanget under längre perioder än en månad mot en lägre kostnad. I enkätsvaren är det 22 % som önskar göra sommaruppehåll.

Det oligopolförhållande som kännetecknar internetbranschen bör inte understödjas av den ekonomiska föreningen SKB.

Kvartersrådet i kv Mjärden föreslår styrelsen besluta följande

att inbjuda bredbandsinstallatörer genom annonsering att snarast inkomma med anbud på installation i kv Mjärden för koppar resp fiberkabel. Anbudsgivaren bör kunna ges option på en fortsättning i fler SKB-fastigheter.

att utvärdera och anta entreprenör samt installera nytt system före sommaren 2007.

att inbjuda bredbandsoperatörer genom annonsering att lämna anbud på månadsabonnemang med en avtalstid på högst 3 år. Utvärdering och tecknande av avtal för kv Mjärden bör vara klart vid samma tidpunkt som för installationen. Optionsmöjlighet bör finnas med även i detta avtal. I avtalet skall finnas med punkter om driftsäkerhet samt säkerhet för användarna och möjlighet till uppehåll.

## Styrelsens utlåtande över motion nr 32

Motionen tar upp en aktuell fråga som berör SKBs IT-strategi. Digitalövergången av TV-sändningarna våren 2007 och ComHems köp av UPC under 2006 har ytterligare aktualiserat formen för de kommunikationsystem som skall finnas i SKBs fastigheter.

SKBs strategi i denna fråga är att informationsteknologi skall utnyttjas för att ge relevant information och möjlighet att kommunicera. IT-lösningarna skall också vara kostnadseffektiva, rationella och säkra. I möjligaste mån skall även konkurrensneutrala lösningar eftersträvas i syfte att minska leverantörsberoendet och öka möjligheten till flexibilitet och mångfald. Med konkurrensneutrala lösningar menas att inte bara en utan flera TV-, internet- respektive telefonileverantörer ges möjlighet att leverera sina tjänster till SKBs hyresmedlemmar. Detta innebär i sin tur att hyresmedlemmarna i framtiden skulle kunna välja fritt mellan olika TV-kanaler, internet- respektive telefonilösningar utan att vara bunden till dagens olika bas- och tilläggs paket.

I dag betjänar ComHem merparten av SKBs fastigheter. I de senast producerade fastigheterna finns dock sådana konkurrensneutrala lösningar som nämnts ovan. För att möjliggöra detta även i det äldre bostadsbeståndet krävs dock att ett nytt sk bredbandsnät (moderna telekablar med hög kapacitet) installeras i dessa fastigheter. De kommunägda bostadsföretagen i Stockholm (Svenska Bostäder m fl) har fattat beslut om att förse samtliga sina fastigheter med sådana "bredband" av fiberoptiska telekablar. Utbyggnaden pågår för fullt. Investeringen finansieras bl a med viss hyreshöjning i fastigheterna.

För SKBs del utreds frågan för närvarande. Målet är att hitta en generell och framtids-säker lösning för samtliga SKBs lägenheter. Denna lösning bör omfatta alla tjänster som kan levereras via kommunikationsnätet, dvs inte bara internet utan också andra tjänster som TV, telefoni, telemetri och samhällsinformation. Styrelsen ser positivt på motionärernas ambitioner men anser att SKB först bör bestämma sig för en generell lösning som kan tillämpas på samtliga fastigheter innan speciella lösningar installeras i olika kvarter. Styrelsen räknar med att kunna presentera ett förslag inom kort.

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

## Motion 33

### om egna utrustningsalternativ genom betalning för förtida avskrivning av kvartersrådet i Filthatten

#### Bakgrund

För att öka trivseln i boendet önskar många ändra utrustningen i lägenheten. Det är en trend att personifiera eller göra hemmet mera praktiskt och något som sker oftare nu än förr. Exempel kan vara att byta en gammal spis till en ny. Eller att installera en kolfilterfläkt samtidigt som mikron också kommer undan från den lilla bänkyta som finns i äldre lägenheter. Förslagen på förändringar kan göras oändligt lång och nytta/nödvändighet kan diskuteras ännu längre.

#### Problem

I dag finns ett krav på att spara och återställa originalutrustning för den som skaffar nytt.

I många fall blir detta krav horribelt. Vem har möjlighet att lagra en åtta år gammal spis, för att åter inmontera om några år eller kanske 20? Och varför ska en tioårig plåtbit kallad spiskåpa sparas?

Förslag

Förslaget är att man istället betalar av återstående avskrivning på den utrustningsdetalj man byter. Och samtidigt lämnar den utbytta utrustningsdetaljen till SKB som bedömer att återanvända eller slänga.

När man flyttar så får den inflyttande medlemmen en ny ”utrustningsdetalj”. Givetvis kan man tänka sig att utflyttande medlemmen lämnar utrustningsdetaljen till den inflyttande medlemmen som tar över den tills den behöver bytas.

Och givetvis måste installationen ske på ett fackmannamässigt sätt, vi har ju installatörer i SKB för el och vatten så det är väl bara att använda dem, mot betalning så klart. Det som går att göra i en bostadsrätt går också att göra i en kooperativ bostadsrätt, fast ännu bättre.

### Styrelsens utlåtande över motion 33

Motionärerna tar upp frågan om möjligheten att ändra utrustningen i lägenheten efter personliga önskemål samt konsekvenserna av sådana åtgärder. Enligt hyreslagen har en hyresmedlem skyldighet att under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Hyresmedlemmen har som regel inte rätt att, utan SKBs samtycke, ändra i lägenhetens inredning eller göra något annat ingrepp i den under hyrestiden. Att tillåta generella avsteg från regleringen i hyreslagens vårdnadsplikt kan inte bedömas som tillrådligt.

Reglering av eventuella förändringar av hyreslägenheterna sker idag i samband med en avflyttningsbesiktning. Under 2000-talet har SKB haft ca 1 000 avflyttningar per år och detta är en volymmässigt stor arbetsuppgift för SKBs förvaltare. Rutinerna vid avflyttningar och därtill hörande regleringar av ekonomisk och teknisk art behöver snarare för- enklas än ytterligare byggas ut. Det leder därför för långt att f n genomföra motionärernas förslag med hänsyn till de administrations-, ekonomi- och hanteringsrutiner som i sådant fall behöver utvecklas.

Mot detta står emellertid motionärernas önskemål att personligt anpassa lägenheten, vilket i dagens samhälle är både vanligt och beaktansvärt. SKBs förvaltningsavdelning kommer därför i samband med kommande genomgångar av ekonomi- och besiktningsrutiner undersöka möjligheten till en enklare hantering av de frågor som tas upp i motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

## Motion nr 34

### om möjlighet till större frys i området Gröndal

av kvartersrådet i Gröndal

SKBs kvarter i Gröndal är nu i år 22 år gamla och vitvarorna börjar bli uttjänta. Under åren har frågan vid ett flertal tillfällen kommit upp om att få en större frys jämnstor med den kyl som finns. Detta har enligt SKB inte varit möjligt.

I de nya frysar som hittills har monterats är innermåttan ännu mindre än i de gamla. Eftersom det oftast är fler personer som bor i 4-5 rok så finns det ett stort behov av en större frys. Vi anser att detta borde vara standard idag.

Vid byte borde valmöjligheten finnas att få en större frys. Detta kan göras enkelt med en viss modifiering.

Därför vill vi från kvarteret i Gröndal att när frysen går sönder skall hyresgästen ha valmöjlighet att välja större frys än den som finns idag.

### Styrelsens utlåtande över motion 34

Standarden vad gäller frysar i lägenheterna i Gröndal är i dag att lägenheter om 4 och 5 rok har en inbyggnadsfrys med utrymmen såväl under som över frysen.

Motionärerna föreslår att hyresmedlemmen skall kunna välja en större frys när de äldre frysarna byts ut av åldersskäl. Önskemålet är en frys som är jämnstor med kylan. Tyvärr kan man inte bara byta ut det befintliga inbyggnadsfrysskåpet till en ny hög frys, utan att köksskåpet över och under behöver byggas om. Även andra åtgärder behöver vidtas i köket. Mattan under frysen behöver t ex kompletteras och även andra smärre snickeri- och målningsåtgärder behöver utföras. Utbyte av frysen innebär således en hel del åtgärder och kostnader utöver kostnaden för själva frysen.

SKBs förvaltning har redan tidigare påbörjat en inventering av kylar och frysar i stora delar av beståndet. Detta är föranlett av liknade frågeställningar som den i motionen. I vissa områden har familjelägenheter endast kyl och sval, i andra finns kombinerad kyl/frys med förhållandevis små volymer. Förvaltningen har för avsikt att under detta år slutföra inventeringen och utreda hur man kan komplettera dessa lägenheter med bl a större frysskåp som ett tillval.

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



## Motion 35

### om störningsjour

#### av kvartersrådet i Ryssjan

På grund av återkommande störningar från grannar i kvarteret Ryssjan önskar vi att SKB ansluter sig till någon av de befintliga störningsjourerna. Störningarna består främst av mycket hög musik, gap, skrik och dunsar från festande grannar sena nätter och tidiga morgnar.

I vårt kvarter finns det många ensamhushåll. För dessa hyresgäster är det svårt att ta kontakt dierkt vid störningstillfället. I stället kommer klagomålen till SKB och ibland till kvartersrådet. Tyvärr har det då uppstått situationer, där de störande inte vill kännas vid den inträffade störningen. Ord står mot ord och SKB har svårt att agera i ärendet.

Därför anser vi att det finns ett stort behov av en neutral störningsjour, som snabbt kan ta sig till platsen och konstatera vad som sker. Detta skulle innebära en stor trygghet för de hyresgäster som alltför ofta får sin hemfrid och nattsömn spolierad av störande grannar.

Kvarteret Ryssjan yrkar därför  
att föreningsstämman beslutar att SKB snarast verkar för att ansluta sig till en störningsjour

### Styrelsens utlåtande över motion 35

SKB har skötsamma hyresgäster. Tyvärr förekommer det trots det ibland störningar mellan hyresmedlemmar. Den typ av störning som motionärerna skriver om, högljudda fester sena nätter och tidiga morgnar, är dock inte särskilt vanliga. Däremot är det alltid beklagligt när det händer och problemet är självklart stort för den enskilde som drabbas av en störning. Ibland kan det vara svårt för förvaltningen att agera kraftfullt på grund av att ord kan stå mot ord. Oftast går det emellertid att härleda vad som inträffat och i de allra flesta fall löses problemen i god anda. Under de senaste åren har SKB haft ett fåtal ärenden som föranlett uppsägning av hyresmedlemmar och/eller prövning i hyresnämnden.

SKBs förvaltning följer noga utvecklingen av antalet störningar och diskuterar löpande lämpligt agerande i det enskilda fallet. Störningsfallen har hittills en så begränsad omfattning att en generell anslutning till en störningsjour inte är aktuell f n. Förvaltningsavdelningen avser dock att överväga en anslutning för vissa fastigheter eller i övrigt där behov uppstår.

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

## Motion 36

### om förbud mot rökning på balkongen

av Inger Isaksson, hyresmedlem i Kraghandsken

Ett motto i SKB är att ”i SKB visar vi hänsyn mot varandra”, men det följs inte av en del rökare. Det har blivit vanligt att gå ut på balkongen eller att stå i fönstret och röka. Man vill slippa röken i sin egen lägenhet. Rökare tror sig vara ute i friska luften där röken försvinner i tomma intet. Istället smyger sig tobaksröken in till grannarna via öppna fönster och balkongdörrar och dessa drabbas ofrivilligt av den hälsovådliga tobaksröken. Speciellt jobbigt är det under de allt varmare somrarna. Det verkar som om en del rökare inte förstår att röken tar sig in i alla skrymslen och vrår.

Tobaksrökningens skador har blivit alltmer välkända, det gäller även den passiva rökning som vi andra blir utsatta för. En hyresgäst är skyldig att se till att de som bor i omgivning- en inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan i en sådan utsträckning som inte skäligen bör tålas. Balkongrökning är att utsätta sina grannar för störningar. Att röka på balkonger och i öppna fönster innebär att inte att visa hänsyn mot sina grannar.

Jag yrkar för att

- Att informera nya och gamla hyresgäster om att man utsätter sina grannar för hälsovådlig tobaksrök när man röker på balkongen eller står i det öppna fönstret och röker.
- Att inte tillåta rökning på balkongen.

### Styrelsens utlåtande över motion 36

Motionären föreslår att SKB skall informera gamla och nya medlemmar om att man utsätter sina grannar för hälsovådlig rök om man röker på balkonger eller vid ett öppet fönster samt att inte tillåta rökning på balkonger. Liknande motioner har avslagits 2003, 2005 och 2006 med likartad och utförlig motivering. Inget nytt har framkommit i denna motion.

SKB informerar löpande hyresmedlemmar muntligen och skriftligen om problem med rökning. Styrelsen anser dock inte att dagens lagstiftning medger att man kan förbjuda rökning på balkonger eller att sådana störningar är så stora att de skulle leda till en uppsägning vid en rättslig prövning i hyresnämnden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion nr 37

### om fixarservice för funktionshindrade och äldre

av Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

SKB har genom åren byggt upp en fin service i våra bostadskvarter genom fastighets-skötarna. Dessa utför bl a trädgårdsskötsel, trappstädning och smärre fastighetsarbeten i lägenheterna. Genom återkommande enkäter hos fastighetsbolagen har det visat sig att

SKB har bland de mest nöjda hyresgästerna. Detta säkerligen genom en god personalpolitik samt att vi har egna fastighetsskötare.

Jag föreslår härmed en utökad service, s k "fixarservice". I en del kommuner finns det nämligen fast anställda som går runt och hjälper boende med vissa uppgifter som t ex byta glödlampor, sätta upp tavlor samt att ta ned och sätta upp gardiner. Denna hjälp är naturligtvis behovsprövad.

Dessa arbeten ser jag som en naturlig utökning av fastighetsskötarnas arbetsuppgifter, som skulle göra de boende ännu mer nöjda. Dessutom skulle det stärka SKBs varumärke externt. Detta är nog så viktigt, när det gäller att få nya markanvisningar.

Till att börja med föreslår jag en försöksverksamhet i en stadsdel med några SKB-kvarter. Verksamheten skall självklart betalas av staden.

Jag föreslår  
att stämman beslutar att SKB skall ta upp förhandlingar med en stadsdelsnämnd enligt ovanstående riktlinjer.

## Styrelsen utlåtande över motion 37

Motionären tar upp en fråga som är både aktuell och prioriterad av SKBs medlemmar vilket framgår av en enkät som genomfördes under hösten i sex SKB kvarter med hög procent äldre boende.

Flera stadsdelsnämnder i Stockholm har sedan en tid tillbaka bedrivit en försöksverksamhet där en hantverkare "FixarMalte" hjälper äldre personer med praktiska göromål. Verksamheten som varit väldigt populär har finansierats av staden. Hur denna typ av service till medborgarna skall utformas i framtiden är inte klart i dagsläget. Staden avser att under våren ta upp frågan till förnyad behandling. I detta ingår att besluta om en eventuell fortsättning, finansiering, omfattning etc.

Att låta SKBs fastighetsskötare utföra dessa uppgifter skulle innebära en utvidgning av kompetensområdet. Fastighetsskötarna har som huvuduppgifter att städa allmänna utrymmen, utföra trädgårdsarbeten och mindre reparationer. Dessa arbeten måste bedrivas så professionellt och kostnadseffektivt som möjligt för att hålla ner förvaltningskostnaderna. Styrelsen är av den uppfattningen att dessa "fixartjänster" i första hand bör utföras och bekostas av staden.

Förhoppningsvis kommer staden att besluta om en fortsättning av denna service. Det skulle vara positivt för SKBs medlemmar. Stadens beslut i denna fråga bör därför avvaktas. Om ett nytt regelverk kommer till inom staden, kan SKB som en första åtgärd informera om möjligheterna att erhålla denna service samt informera om kostnader, leveranstider, omfattning och kontaktpersoner

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

## Motion 38

### om individuell vattenmätning

av Åsa Janlöv, Zoran Celper, Åke Mezán, Lars Axelsson och Ulf Gyllander, fullmäktig och fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar

Boendekostnaden är svår att påverka som enskild hyresgäst.

En del är den vattenförbrukning som debiteras en lägenhet och är om jag förstått det kopplad till antal rum och yta. Därmed inte sagt att en mindre lägenhet alltid förbrukar mindre vattenmängd och förlorar på detta.

Men som köande vill jag föreslå att det vid nybyggnation installeras vattenmätare för individuell mätning (även om detta utgör en liten del av totalkostnaden) så att respektive hyresgäst själv kan se sin lägenhets vattenförbrukning och därmed ges möjligheten att påverka denna. En individuell vattenmätning är positiv både ur ekonomiskt och miljöaspektshänseende. Ett införande av individuell vattenmätning skulle innebära ett sparande av såväl enskilda som gemensamma resurser.

Yrkande:

yrkar bifall på att SKB inventerar och utreder ett möjliggörande av införande av individuell vattenmätning (såväl av varm- som kallvatten) i bostäder som framöver byggs. Återrapportering önskas vid nästa fullmäktigesammanträde.

### Styrelsens utlåtande över motion 38

Styrelsen håller med motionärerna om att det är angeläget att pröva åtgärder som leder till besparingar av vatten och energi. SKB gör detta genom att bl a sätta miljömål och följa upp dessa i miljöplanen. Förslaget med individuell vattenmätning kan medverka till lägre vattenförbrukning vilket är positivt ur ekonomiska och miljömässiga aspekter. Mot detta skall ställas de ökade kostnader för den extra utrustning som erfordras för detta liksom för administration. Individuell vatten- och energimätning har tidigare provats i delar av SKBs bostadsbestånd men avbrutits på grund av att systemen skapat för stora administrations- och underhållskostnader. Motionärernas förslag är dock värt att överväga. SKB avser därför att i samband med kommande projekt inventera och utreda möjligheterna till sådana installationer. Resultatet av denna utredning avses att redovisas på hemsidan, tidningen Vi i SKB eller på kommande fullmäktigedag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att med beaktande av styrelsens synpunkter bifalla motionen.

## Motion 39

### om installation av solfångare i nya projekt

av Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Ett av föreningens verksamhetsmål är att all verksamhet skall genomsyras av miljötan- kande. Det innebär bl a att energiförbrukningen bör minimeras.

Först bör man montera en mätare för varmvattenförbrukningen till varje lägenhet. Detta ger normalt en minskning av varmvattenförbrukningen med 20 %.

Solfångare brukar normalt projekteras och byggas så att de ger en reduktion av energiåtgången med 50 %. För att en solfångare skall fungera bra krävs att den har en lutning mot sydost till sydväst samt att den lutar 45 grader  $\pm$  15 grader.

För exempelvis en trerumslägenhet skulle därvid energiåtgången kunna reduceras från normalt 2 400 kWh/år till ca 900 kWh/år om man dimensionerar solfångarna för en åtgång om 2 400 kWh/år. Besparingen för rubricerad lägenhet blir därmed ca 750 kr/år.

Merinvesteringen för mätare och solfångarinstallation är ca 15 000 kr/lägenhet om man tar hänsyn till att man får statligt bidrag. Om vi sätter "ränta + amortering" till 6 % blir merkostnaden ca 900 kr/år. D v s i stort sett  $\pm$  0 på en årshyra av ca 120 000 kr.

Med den ökning av energipriserna vi har haft de senaste tio åren blir en investering i varmvattenmätare och solfångare något som snart gynnar SKBs boende i form av lägre hyra, likaväl som det stärker SKBs varumärke externt. Det är nog så viktigt, när det gäller att få nya markanvisningar.

Den bästa kWh är ju den som inte förbrukas!

Jag yrkar

att stämman beslutar att SKB skall verka för att varmvattenmätare och solfångare byggs på minst ett av de tre nya projekt som kommer, d v s Abrahamsberg, Årsta och Sundbyberg.

(Faktalämnare: fjärrvärmekostnad – Bo Andersson, SKB  
kostnad för utrustning samt besparingspotential – arkitekt Hans Eek, en av Sveriges energispecialister)

## Styrelsens utlåtande över motion 39

Styrelsen håller med motionären om vikten av att spara energi. SKB gör detta genom att kontinuerligt arbeta med energibesparingsåtgärder vilket redovisas i i miljöplanen. Individuell vatten- och energimätning har som redovisas i utlåtandet över motion 38 provats i delar av SKBs bostadsbestånd men avbrutits på grund av att systemen skapat för stora administrations- och underhållskostnader. Motionärens förslag om att mäta varmvattenförbrukningen är värt att överväga. SKB avser därför att i samband med kommande projekt inventera och utreda möjligheterna till sådana installationer. Resultatet av denna utredning avses att redovisas på hemsidan, tidningen Vi i SKB eller på kommande fullmäktigedag.

När det gäller motionens andra del som handlar om att sätta solfångare på ett av kommande nybyggnadsprojekt är styrelsen mer tveksam. Med Fortum Energis prissättning som innebär låga energipriser under sommarhalvåret är det svårt att få ekonomi på solfångarinstallationer vilket också motionärens egna kalkyler visar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att med beaktande av styrelsens synpunkter bifalla motionen avseende varmvattenmätning,

att avslå motionen i de delar som gäller solfångare.

## Motion 40

### om erfarenhetsbank/checklista för att undvika problem vid nyproduktion

av Åsa Janlöv och Björn-Emil Jonsson, fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar

Adekvata problem och missnöje som framkommer till SKB från boende i såväl äldre som nybyggda hus eller framförs i motioner som problem för fler än en person borde listas i en förebyggande lista.

Yrkande :

yrkar bifall på att SKB levandehåller en lista som delges arkitekt vid nybyggnation så att kända adekvata problem för SKBs medlemmar inte glöms och följer med i nybyggnationer.

### Styrelsens utlåtande över motion 40

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att fel som rapporteras in till SKBs organisation både från nybyggen och det befintliga beståndet inte skall upprepas i kommande projekt. SKBs organisation är liten och därför är dessa frågor förhållandevis enkla att hantera. Idag finns en återrapportering från felanmälan till projektledningen avseende fel som anmäls på nyproduktionen under den så kallade garantitiden (2-5 år). Även andra synpunkter på de nyproducerade lägenheterna delges projektledningen bland annat genom uppföljningsenkäter som utförs efter inflyttningen. Dessa rapporterade fel och framförda synpunkter används för att förbättra förfrågningsunderlaget inför kommande upphandlingar.

Rättelserna kommer in både på arkitektens ritningar och i de beskrivningar som andra tekniska konsulter upprättar, vilket leder till att SKBs standardbeskrivningar utvecklas kontinuerligt. Den lista som motionären efterlyser utgörs därför i princip av SKBs standardbeskrivningar som uppdateras löpande.

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

## Motion 41

### om kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering

av kvartersrådet i Segelbåten

I kvarteret Segelbåten har underhållsåtgärder vidtagits under 2006 för portarna mot gatan. Det har skett på förslag av kvartersrådet. Det hade uppstått sprickor, och delar av putsen hade ramlat bort. Vi hade sagt att arbetet inte var brådskande utan att det var viktigt att det utfördes väl, med tanke på fastighetens kulturhistoriska värde.

Åtgärderna kallades ”Bättring av fasader”, men det blev i stället – utan samråd med kvartersrådet – en rätt brysk totalrenovering.

Det gäller särskilt porten Inedalsgatan 14. Enligt uppgift från Stadsmuseet har portalen där utformats som en 1600-talsportal, med puts som ska efterlikna kalksten, vilket var vanligt på 20-talet, när fastigheten byggdes. Denna port har förändrats på bland annat följande sätt (se även bilder):

- Den kalkstensefterliknande putsen med ojämn yta har ersatts av helt slät puts.
- De tre vertikala fälten på ömse sidor av porten – ett bredare fält omgivet av två smala – har ersatts av två: man har tagit bort de yttre fälten, som har fungerat som en mjuk övergång till fasaden, och därmed tagit bort symmetrin.
- De två facklorna till vänster och till höger om porten har reducerats till ungefär en tiondel av tidigare storlek och getts annan utformning, och de sitter nu inte centralt över portalens respektive sidor.
- Facklornas fundament och listerna i närheten har getts annan, enklare utformning.
- Portalens båge har utformats annorlunda.
- Kronan på portalen har minskats i storlek och förenklats i utseende.
- De horisontella banden vid portens ungefärliga mitt har flyttats uppåt, så att balansen mellan delarna ovanför och under har förskjutits.



År 1989 ville SKB ersätta det enkupiga takteglet med tvåkupiga betongpannor, men dåvarande stadsantikvariern avstyrkte och uttalade att fastigheten har ”ett större värde ur kulturhistorisk synpunkt varför PBL 3:12 är tillämplig”.

Redan i 3 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) sägs att ”ändringar av en byggnad skall **utföras varsamt** så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara”. Byggnader som är särskilt värdefulla – som Segelbåten – ”**får inte förvanskas**” enligt 12 § i samma kapitel och ska enligt 13 § ”underhållas så att deras särart bevaras”.

Byggnadsantikvarierna vid Stadsmuseet kan lämna råd inför renoveringar, även kostnadsfritt, men de verkar inte ha konsulterats. Det finns också möjlighet att söka bidrag för antikvariska överkostnader.

Den expert vid Stadsmuseet som fått se bilder av porten före och efter renoveringen har spontant karakteriserat renoveringen som ”**brutal**”.

Genom denna motion vill vi förhindra att andra fastigheter i SKB:s bestånd utsätts för förvanskning på samma sätt som Segelbåten. Vi hoppas dock självfallet att korrigerande åtgärder kan vidtas i efterhand för den aktuella fastigheten.

Vi yrkar att stämman beslutar

- att ge styrelsen i uppdrag att redovisa gällande regler och rutiner för hur SKB tar kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering samt
- att ge styrelsen i uppdrag att komplettera befintliga regler och rutiner – eller utforma nya sådana – för att säkerställa att SKB på ett föredömligt sätt tar kulturhistoriska hänsyn vid underhåll och renovering.

## Styrelsens utlåtande över motion 41

Motionärerna redovisar som underlag för sin motion erfarenheterna från ett reparationsarbete som utförts på portomfattningarna i kvarteret Segelbåten under 2006. Arbetena kommer att avslutas under 2007 i samråd med kvarteretsrådet på ett sådant sätt att kvarteret Segelbåten även fortsättningsvis kommer att uppfattas som en välunderhållen byggnad med tidstypiskt utseende.

När det gäller större ombyggnader och underhållsåtgärder som fasadrenoveringar, fönsterunderhåll, takomläggningar, balkongkompletteringar mm är dessa arbeten reglerade i plan- och bygglagen (PBL) samt bygglov- eller bygganmälningspliktiga. Detta innebär alltid en dialog med staden och dess kulturhistoriska rådgivare.

Vid mindre reparationsarbeten och åtgärder som inte regleras av PBL är ambitionen att reparationerna skall göras på ett sådant sätt att varje byggnad är ett bra exempel på en tidstypisk välunderhållen del av Stockholm stad. Även vid sådana mindre reparationer anlitas extern expertis där så bedöms erforderligt. Ibland måste även andra hänsyn tas såsom tillgänglighet, arbetsmiljö, förändrad verksamhet, modern standard mm som kan strida mot bevarande hänsyn. Även de ekonomiska aspekterna måste vägas in i samband med dessa reparations- och förändringsarbeten.

Styrelsen anser att det är viktigt att SKBs fastigheter vårdas på ett sätt som gör att kulturhistoriska värden tas till vara. Erfarenhet och engagemang för detta finns också i organisationen. I det fall ytterligare kunskap behöver inhämtas får detta göras i samråd med utomstående expertis i varje enskilt fall.

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

## Motion 42

### om inventering av outnyttjade ytor i bostadsbeståndet

av Åsa Janlöv, Björn-Emil Jonsson, Åke Mezán och Zoran Celper, fullmäktig och fullmäktigesuppleanter för köande medlemmar

Det diskuteras ibland om ideer att förändra kösystemet. Hittills har inget ändrat det igångsatta kösystemet. Ska det göras måste kanske en ny kö bildas med nya förutsättningar



och hur görs detta på ett bra sätt är ännu en oklar fråga? De som enskilt gått in i det de vill inte ändra sin plats. Sverige är ett land som är vant vid köer och noga med att platser i kön inte förbigås. Men att köa i SKB är inte riktigt som att stå i en busskö där det kommer flera val om dagen trots du betalt din SKB årsbiljett. Icke desto mindre finns det en kö där samtliga köande vill se att du själv flyttas framåt. Då är det självklart viktigt att allt görs för att bereda mer utrymme för boende, utöver det nybygge som nu sker i en bra takt och alltefter att ekonomin möjliggör detta.

En fundering är om det kan finnas outnyttjade ytor som kan iordningställas för en lägenhet/er? Kanske finns detta i vindstrymmen eller i nedreplan? Förslaget är att SKB:s styrelse ges uppdraget att göra en översyn i befintligt fastighetsbestånd och ge besked om och var det kan finnas möjliga ytor för ny/a lägenhet/er. Eftersom mindre lägenheter är det som borde passa bäst och det som inte behövs minst så ser jag att det är det som då bör iordningställas. Finns det större yta är det även då att föredra att mer än en lägenhet iordningställs.

Yrkande :

yrkar bifall på att SKB beslutar om att en inventering görs av outnyttjade och ev. möjliga ytor att iordningställa boende i. Detta får självklart inte inkräkta på befintliga förråd för redan boende och måste kunna utgöra ett drägligt boende både under kalla och varma perioder och vara ekonomiskt försvarbart för ett iordningställande av bostäder. En presentation av detektivarbetet önskas vid nästa föreningsstämma.

## Styrelsens utlåtande över motion 42

Motionärerna föreslår att SKB skall inventera fastigheterna på jakt efter outnyttjade ytor, som skulle kunna inredas till bostäder.

SKB har i olika omgångar gjort större inventeringar i detta syfte och har också byggt om lokaler och dagis mm till bostäder. Detta har bl a gjorts på Kampementsbacken, i Bredäng, Björkhagen, Vårberg, Årsta och Gröndal. Så sent som 2005 byggdes en lokal i kvarteret Riset om till två små lägenheter. Vidare har vindslägenheter tillskapats i bl a kvarteren Kartan-Skalan, Göken, Munin, Vale och Glöden.

Outnyttjade utrymmen finns idag på vindarna i bl a kv Motorn/Vingen/Bälgen och kv Ryssjan. Dessa är kända, men har hittills inte tagits i anspråk främst på grund av hisskrav och att byggnaderna är så kulturhistoriskt intressanta att bygglov inte skulle ges för de nödvändiga ingreppen.

SKB har mycket god kännedom om fastigheternas olika utrymmen och arbetar löpande enligt motionärens intentioner och prövar varje möjlighet att skapa nya lägenheter inom befintligt bestånd.

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

## Motion 43

### om behovet av större lägenheter

av Ewa Wiberg, hyresmedlem i Mjården

Barn är en stor tillgång inte bara för sina föräldrar utan på lång sikt för hela samhället. Sverige har de senaste åren återigen fått ett barnafödande på en hygglig nivå. Detta är en viktig förutsättning för att vi också i framtiden ska kunna finansiera våra välfärdssystem. En orsak till detta är säkert att Sverige upplevs som ett barnvänligt samhälle med inkomstöverföringar mellan generationer, en barnomsorg med hög kvalitet etc. men det krävs också goda bostäder och bostadsmiljöer anpassade till barnens behov.

Vi är en familj med fyra barn med behov av en större lägenhet. Vi trivs mycket bra i vår nuvarande SKB-lägenhet, men vi är tyvärr på väg att växa ur den. SKB har i de senaste årens nybyggnationer överhuvudtaget inte producerat några lägenheter som är större än fem rum och kök. Detta gör att familjer med många barn tvingas ut på den privata bostadsrättsmarknaden, där kostnaderna för stora lägenheter är helt astronomiska. Hyresmarknaden för den typen av lägenheter i Stockholm existerar som bekant praktiskt taget inte alls. Vi har dock noterat att SKB anser det behjärtansvärt att bygga fashionabla etagelägenheter där den för oss så viktiga sovrumsytan istället bara blir ett ytterligare sällskapsrum och ”genomfartsled” mellan våningarna. Om våra barn, liksom andras i samma situation, åtminstone i de övre tonåren ska få rätt till ett eget rum – vilket är den moderna definitionen på att inte vara trångbodd, vill vi se åtgärder nu!

Vi hemställer därför att årstämman ska besluta:

att SKB snarast ska ta hänsyn till behovet av större lägenheter i den planerade nyproduktionen av lägenheter.

### Styrelsens utlåtande över motion 43

Inom SKB är lägenhetsbehovet varierande i fråga om lägenhetsstorlek. Efterfrågan på större lägenheter är fr n mycket stor. Framförallt gäller det större billiga lägenheter i innerstaden. I ytterstaden är det ett annat förhållande. Där är efterfrågan i stället mindre lägenheter. En rimlig slutsats är därför att det bör byggas fler större lägenheter i innerstaden och fler mindre lägenheter i ytterstaden i den kommande nyproduktionen. Samtidigt är den typiska bostadssökande SKB-medlemmen ensamstående och söker oftast en liten lägenhet. Det finns alltså behov av olika bostadsstorlekar. Ett bra bostadsområde innehåller en mix av både små och stora lägenheter. Hur fördelningen mellan stora och små lägenheter skall se ut är inte helt lätt att säga. Behovet varierar från tid till annan, från område till område. Styrelsen instämmer i motionärens synpunkter att andelen större lägenheter borde ökas i nya projekt. Hyror och insatser i nya projekt blir dock betydligt högre än i äldre befintliga bostadsområden. Större lägenheter blir av det skälet kostsamma att hyra med en hög månadshyra och en hög insats vilket gör att efterfrågan inte blir så stor. Lägenhetsfördelningen i varje nytt projekt bör därför avgöras efter en bedömning av efterfrågan just i det aktuella projektet. I denna avvägning bör hänsyn tas till behovet av större lägenheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

## Motion 44

### om den alltför omfattande nybyggnationen

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Det pågår en **omfattande skuldsättning av SKB:s boende medlemmar**. Vid utgången av 2005 var skuldsättningen ungefär 2 miljarder på en total lägenhetsyta av 459 000 kvadratmeter. Detta ger en genomsnittlig skuld på ca 4 400 kronor per kvadratmeter dvs för en trea om 70 kvm blir skulden ca 300 000 kronor.

Köksfläktens 81 lägenheter (färdigställd 2004) kostade 130 miljoner kronor. Det betyder i genomsnitt 1 610 000 kronor per lägenhet. Kostnaden för den pågående och planerade byggnationen om 943 lägenheter kan således uppskattas till 1 518 567 000 kronor. Det innebär en genomsnittlig skuldökning med 150 000 till totalt 450 000 kronor för en boende medlem i ovanstående trea. På grund av bristande redovisning kan beräkningarna inte göras mer exakta än så.

**Jag talar här om de boendes skuld, eftersom endast de boende löper en risk av denna omfattande skuldsättning.** Räkningar skall betalas, och det enda sättet att betala dem är via hyran.

Pengarna drivs in genom att man spelar ut olika grupper mot varandra. Man skapar motsättningar mellan boende och köande (se t ex hyresenkäten), man skapar motsättningar mellan innerstad och ytterstad och mellan äldre och yngre fastigheter (se de nuvarande principerna för hyressättning).

Styrelsen motiverar nybyggnationen med det stora antalet köande. I själva verket är det en mycket liten del av de köande som omedelbart önskar bostad. De som är under 17 behöver ingen bostad. Därmed faller nästan hälften av kön bort. Bara ett fåtal av dem mellan 18 och 25 **behöver och kan** betala för en bostad -- kön reduceras till en tredjedel. De mellan 26 och 45 har säkerligen redan sitt boende ordnat och har SKB-medlemskapet som någon slags garanti. Troligen återstår mindre än 5 % av kön.

Denna analys bekräftas av att en stor andel av nybyggnationen i till exempel Hammarby Sjöstad har hyrts ut till personer som inte varit medlemmar eller varit medlemmar mycket kort tid -- bostäderna har alltså inte bara gått till de köande. Detta måste betyda att kön är på nästan 0 %.

På adressen <http://web.comhem.se/valmik/skb/> finns en utförligare diskussion och motivering.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman beslutar  
att SKB:s planerade byggnation från 2007 och framåt omedelbart fryses och  
att en demokratisk diskussion om mål, medel och principer för SKB genomförs där **alla får delta på lika villkor**.

## Motion 45 om minskad nybyggnation/investeringsvolym

### av kvartersrådet i Stångkusken

I beslutet om riktlinjer för hyressättning vid stämman 2003 sägs att ”för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi”. Lika nödvändigt är det att nybyggnadsplanerna anpassas så att de inte belastar och hotar föreningens ekonomi.

De höga hyresnivåer som kan noteras för de senast byggda fastigheterna bör stämma till eftertanke. Hyresnivåerna blir så höga att man vid hyressamrådet vid t ex senaste hyreshöjningen i stället låter andra ”lämpliga” fastigheter bära dubbla kostnadsökningar.

Enligt årsredovisningen 2005 uppgår investeringarna i ett antal projekt de närmaste tre åren till ca 300 mkr per år vilket för SKBs del sägs vara en hög investeringsvolym. För ytterligare nio bostadsprojekt som f n är aktuella beräknas det totala investeringsbeloppet uppgå till 2 mdr. Enligt årsredovisningen skulle detta innebära en fördubbling av skuldsättningen. De ändrade bidragen till byggande av hyresrätter och osäkerhet på räntemarknaden innebär också risk för ytterligare belastningar för föreningens ekonomi.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att stämman beslutar

- att ge styrelsen i uppdrag att omedelbart minska takten och omfattningen av planerad nybyggnation samt
- att ge styrelsen i uppdrag att avbryta alla nybyggnationsprojekt där SKB kan dra sig ur utan att skada föreningens ekonomi.

## Styrelsens utlåtande över motionerna 44 och 45

Frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen. Majoriteten av SKBs medlemmar fortsätter att vara medlemmar för att de har ett intresse av att nu eller i framtiden hyra en bostad i föreningens bostadsbestånd. Att föreningen har över 80 000 medlemmar visar självklart på detta intresse.

Enligt föreningens riktlinjer för hyressättning skall hyran för nya bostäder minimera belastningen på föreningens ekonomi. Under vissa perioder kan dock såväl nyproducerade som äldre fastigheter gå med ett visst underskott.

Målsättningen är att de nya bostäderna skall bära sina egna kostnader och ge ett visst överskott på samma sätt som gäller för andra SKBs fastigheter. Den framtida utbyggnadstakten bestäms av föreningens ekonomiska situation.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionerna.

## Motion 46

### om att öka produktionstakten

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Under de senaste åren har föreningen haft som mål att bygga 80 till 100 lägenheter per år i snitt.

Det enda sätt som SKB kan korta kötiden är att öka takten till cirka 150 nya lägenheter i form av nybygge eller inköp av redan befintligt bestånd.

Motionären yrkar  
att byggnationstakten ökas till cirka 150 lägenheter per år.

### Styrelsens utlåtande över motion 46

SKB har under de senaste åren haft som mål att årligen producera 80 – 100 nya lägenheter per år. Enligt styrelsens bedömning är det vad föreningens ekonomiska resurser medger f n. Självklart vore det positivt om en större nyproduktion kunde uppnås. Konkurrensen om mark är dock stor. SKB är beroende av välvilligt inställda kommuner för att erhålla markanvisningar till nya projekt. Under den senaste tiden har SKBs projektportfölj uppgått till ca 1 000 lägenheter vilket kan översättas till ca 200 lägenheter per år. Under planeringsfasen uppstår ofta olika problem som gör att projekten skjuts i tiden. SKB har flera exempel på detta. Den reella nyproduktionen per år blir därför lägre.

SKB fortsätter att söka nya markanvisningar och planera för nya projekt. Ambitionen är att hålla en så hög produktionstakt som föreningens ekonomi tillåter. Samtidigt måste föreningen ha en balans mellan att ansvarsfullt värna om föreningens totala finansiella/ ekonomiska ställning respektive den stadgeenliga uppgiften att producera bostäder. Det är denna balansgång föreningen har att ta hänsyn till när man ska bedöma såväl nyproduktion, hyressättning och lägenhetsfördelning. Om ytterligare markanvisningar kan erhållas och de enskilda projektens ekonomi är god skulle en ökning vara möjlig.

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

## Motion 47

### om förvärv av befintliga fastigheter

av Caroline Wisenfelt, köande medlem

#### Bakgrund

Eftersom det råder stor bostadsbrist i Storstockholm och som medlem i SKB vill jag ta upp frågan gällande SKB:s bestånd i förhållande till antal medlemmar. Som det nu är så är det många som sannolikt inte kommer att få möjlighet att hyra lägenhet i SKB då det finns alldeles för många medlemmar mot lägenheter.

## Yrkande

Mot ovanstående bakgrund så yrkar jag på att SKB även skall försöka att förvärva befintliga fastigheter i förort men framför allt i innerstaden där det är väldigt attraktivt och många vill bo. Som det är nu så bygger SKB en hel del fastigheter men problemet är att det finns många medlemmar som helst vill bo i en äldre fastighet där hyrorna är på rimliga nivåer. Min motion är således att förvärva fler fastigheter i innerstaden. Priset för att förvärva en äldre fastighet är knappast högre än att bygga en helt ny fastighet/fastigheter.

## Styrelsens utlåtande över motion 47

Ett förvärv av befintliga fastigheter skulle ge fördelar i form av fler lägenheter till SKBs medlemmar. Det finns dock vissa problem förknippade med förslaget. För det första är lägenheterna redan uthyrda till andra hyresgäster vilket gör att lägenheterna blir tillgängliga för SKBs medlemmar först på sikt i samband med avflyttningar etc. Ett ytterligare problem är konkurrensen från befintliga hyresgäster som bildar bostadsrättsförening och själva avser förvärva fastigheten där de bor. Bostadsrättsföreningars köp av fastigheter medför ett betydligt högre pris på fastigheten som SKB normalt sett inte kan konkurrera med.

Frågan är ändå av stort intresse. Under förutsättning att eventuella förvärvsobjekt har rätt pris, läge, skick osv bör föreningen pröva förvärvserbjudanden.

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

## Motion 48 om nybyggnad på Kampementsbacken av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

I juni 2004, efter att ha besökt ett möte, skickade jag in följande brev till Stockholms stadsbyggnadskontor:

*SKB:s administration har lagt in ansökan om att bebygga tomtmark som för tillfället används som parkeringsplats för de i de befintliga husen boende medlemmarna i SKB. Mot detta förslag vill jag anföra att de föreslagna husen, som beräknas ge 60 nya lägenheter, har placerats så att 96 lägenheter i de nuvarande husen kommer att bli berörda (HSB inklusive). Av dessa kommer 80 att från nuvarande relativt ogenerade utsikt övergå till att bli en form av akvarier dvs att de i de nya husen boende personerna kan se rakt in i motstående lägenheter. Detsamma kan också sägas om minst hälften av de nya lägenheterna så totala antalet akvarier kommer att belöpa sig till 110. Det kan knappast ligga i någons intresse att försämra levnadsvillkoren så drastiskt för så många.*

En uppfattning om hur det kan bli med SKB-förslaget erhålls genom ett besök på Kampementsgatan 2 – där finns ett nybyggt punkthus. Se även webbadressen nedan.

Det kan inte ligga i någon medlems intresse att försämra det sociala värdet av ett boende för en annan medlem. Vidare strider, så vitt jag förstår, beslutet att bygga, på det sätt som SKB föreslagit, mot **lagen om ekonomiska föreningar**

*Kap 6, 13 § Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.*

På adressen <http://web.comhem.se/valmik/skb/> finns en utförligare diskussion och motivering.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman ålägger styrelsen att ej föreslå eller genomföra verksamhet som försämrar boendemiljön för boende medlemmar  
att återta sina planer på nybyggnation på Kampementsgatan.

## Styrelsens utlåtande över motion 48

SKB erhöll 2001 en markanvisning av Stockholms stad avseende byggande av ca 60 lägenheter i två hus på Kampementsbacken. Projektet utgör en komplettering av SKBs befintliga 157 lägenheter i området. Från de ursprungliga två husen har alternativa förslag med både tre och sju hus tagits fram av Stockholms stadsbyggnadskontor. Med hänvisning till det stora trycket på SKB att bygga nya bostäder bör alla nya bostadsidéer prövas. Planeringsarbetet med detta projekt har tagit lång tid vilket ofta blir fallet när kompletteringsbebyggelse föreslås i ett redan etablerat område. Såväl grannar som andra intressenter hör gärna av sig med synpunkter och vill stoppa projekten då de uppfattas som störande intrång i den befintliga miljön. Stockholm stad har för sin del uttalat att man ser positivt på nya bostäder i det aktuella läget. Med hänvisning till de begränsade möjligheterna att öka bostadsbyggandet genom nya större exploateringsområden ser man gärna från kommunens sida att staden i stället byggs inåt, d v s att ny bebyggelse kommer till genom kompletteringar i redan bebyggda områden.

Ett kompletteringsprojekt innebär att den befintliga miljön påverkas i ett eller annat avseende. Det gäller att se till att den negativa påverkan inte blir alltför stor för den befintliga miljön eller boende i området. En viss negativ påverkan anses dock boende kunna få acceptera. Nya bostäder i det aktuella området bedöms komma att bli mycket attraktiva för SKBs medlemmar och från stadens sida anser man att projektet bör fullföljas. Planeringsmässigt återstår några frågor att lösa och flera olika lösningar har prövats. Om planprocessen visar att bebyggelsen bedöms som lämplig i något av förslagen, bör också SKB fullfölja projektet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 49

### om vita jobb på SKBs byggarbetsplatser

av Monica Hallberg, suppleant i hyresutskottet, köande medlem

SKB är en kooperativ hyresrättsförening, som ägs av sina medlemmar. Syftet är att förhindra bostadsspekulation och att erbjuda ett bra boende till en rimlig kostnad. SKB är dessutom byggherre och vi anlitar byggföretagen för att bygga föreningens bostäder.

För de boende och för mig som köande är det viktigt att veta att vi inom vår kooperativa förening anlitar byggföretag som har kollektivavtal och följer de gemensamma spelreglerna som gäller på den svenska arbetsmarknaden. Det är lika viktigt att dessa byggföretag anlitar seriösa underleverantörer i alla led.

I SKBs administrativa föreskrifter finns idag följande skrivning:

***”Underentreprenörer***

*Entreprenören skall upprätta förteckning över samtliga underentreprenörer och varuleverantörer han avser att anlita för entreprenadarbetena. Förteckningen överlämnas till beställaren för granskning, i god tid, innan entreprenören träffar avtal med underentreprenör eller leverantör. Underentreprenör och leverantör skall vara godkända av beställaren innan avtal träffas.*

*Entreprenören, eller den som entreprenören anlitar, få inte vidta åtgärd, som kan antagas medföra åsidosättande av lag eller kollektivavtal för arbete eller annars strida mot vad som är allmänt godtaget inom entreprenörens kollektivavtalsområde.*

*UE2000 skall gälla för arbeten som faller inom ramen för byggnads-, anläggnings- och vägavtalet.”*

Jag föreslår

- att SKB kommunicerar ovanstående föreskrift i vår organisation samt informerar externt på vår webbsida våra föreskrifter eller etiska koder/riktlinjer som gäller inom hela vår verksamhet och vid upphandlingar, som följer spelreglerna på svenska arbetsmarknaden och gällande kollektivavta inom berörda branscher.
- att SKB även informerar på vilket sätt vi följer upp våra föreskrifter eller etiska koder/riktlinjer i vår verksamhet och på byggarbetsplatserna.

Bakgrund till motionen:

Byggbranschen omsätter svart arbetskraft för ca 1 miljard kronor om året i upptäckt och bestraffad verksamhet. Men skatteverkets utredare tror att 10 miljarder kronor inom byggbranschen i svart omsättning inklusive den oupptäckta verksamheten, är en rimlig skattning.

Svarta jobb blir dyra för alla:

- Den är dyr för att seriösa företag antingen slås ut eller tvingas jobba svart.
- Den är dyr för samhället. Det blir inga skatteinkomster. Verksamheten skapar en omfattande och grov brottslighet.
- Den är dyr för arbetstagarna eftersom de tvingas blir skattebrottslingar och dessutom saknar allt skydd vid sjukdom, arbetsskador och för sin pension.

## Styrelsens utlåtande över motion 49

Motionen berör ett viktigt område inom byggnadsbranschen, att entreprenörer och deras underentreprenörer skall följa spelreglerna som gäller på svensk arbetsmarknad samt att de bara skall anlita företag som har kollektivavtal. SKB stöder tankarna bakom motionen, nämligen att motverka ”svartjobb”. I alla upphandlingar av byggrelaterade entreprenader använder SKB idag avtal som innehåller sådana krav på entreprenörerna och av dessa anlitate underentreprenörer.



SKB kommunicerar redan nu dessa krav i organisationen och vid externa kontakter. Att ytterligare stärka denna kommunikation genom att informera på föreningens hemsida kan vara ytterligare en angelägen åtgärd.

SKBs organisation kontrollerar att entreprenörerna följer SKBs föreskrifter ute på byggarbetsplatserna. Detta sker på olika sätt genom att t ex ta referenser på föreslagna underentreprenörer, kontroll av registreringsbevis och F-skattesedlar, stickprov etc. Styrelsen instämmer i kraven på att SKBs samarbetspartners skall vara seriösa och följa de gemensamma spelreglerna på den svenska arbetsmarknaden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

## **Motion 50**

### **om konton för kvartersråden**

av Jan Sjögren, fullmäktig i kv Städrocken

Jag har som förslag att:

Ge SKB:s styrelse i uppgift att låta den administrativa avdelningen teckna ett konto för varje kvarter som finns. Vilken form av konto som är lämpligast ges i uppdrag till SKB:s styrelse tillsammans med administrativa avdelningen att ta fram.

Dessa konton ska kunna ha en eller flera representanter från varje kvarter som medtecknarre. Kontot ger därmed en koppling till SKB och administrativa handhavanden med kvarteren kan därför skötas smidigare.

Jag önskar yrka bifall för mitt förslag och även att det till nästa fullmäktige redovisas vad som har åstadkommit.

### **Styrelsens utlåtande över motion 50**

Naturligtvis är det viktigt att kvartersråden kan bedriva sin verksamhet på ett rationellt sätt. Motionärens förslag skulle emellertid innebära att kontot för resp kvartersråd – drygt femtio om alla kvartersråd skaffar ett konto – måste behandlas som SKBs egna. Detta medför i sin tur att alla transaktioner i form av inköp till t ex trivselaktiviteter och annat måste ha fullgoda underlag och bokföras i SKBs huvudbok. Underlagen måste också finnas hos ekonomiavdelningen relativt snabbt för att möjliggöra avstämningar i samband med period- och årsbokslut. Vidare måste alla uttag skrivas under eller godkännas på annat sätt av behörig person från SKB. Sammantaget torde detta innebära en alltför omfattande administrativ hantering både för kvartersråden och SKBs ekonomiavdelning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 51

### om moms på garage/parkeringsplatser

av Tomas Lindmark, hyresmedlem i Grundläggaren

Moms på förhyrd garage/parkeringsplats i annan SKB-fastighet än där medlem bor

SKB äger och förvaltar fastigheter både med och utan garage/parkeringsplatser. Om en medlem hyr garage/parkeringsplats i samma fastighet som medlemmen bor så betalar denne inte moms på hyran. Om en medlem bor i en av SKB ägd fastighet utan garage/parkeringsplatser men hyr en garage/parkeringsplats i en annan av SKB ägd fastighet så betalar medlemmen moms på hyran. Härigenom uppkommer en strukturell diskriminering som ökar boendekostnaderna för vissa av föreningens boende medlemmar. Frågan om en boende medlem i en kooperativ bostadsekonomisk förening skall behöva betala moms för en garage/parkeringsplats i en annan av SKB ägd fastighet än där medlemmen bor har inte prövats rättsligt. Någon diskussion om denna problematik har heller inte förts i förarbetena på varken svensk nivå eller på EU-nivå.

Jag vill att föreningsstämman beslutar:

- att SKB rättsligt skall driva ett pilotfall om boende medlems skyldighet att betala moms för förhyrd garage/parkeringsplats i en SKB-fastighet där denne inte bor, i skattedomstolarna med målet att den nuvarande skyldigheten skall upphöra.
- att om en boende medlem efter genomförd rättsprocess fortfarande anses skyldig att betala moms på en förhyrd garage/parkeringsplats i annan SKB-fastighet än där medlemmen bor så skall SKB ta upp frågan med berörda svenska departement samt fortsätta med att på principiell grund driva tvisten på EU-nivå.

### Styrelsens utlåtande över motion 51

Uthyrning av garage- och parkeringsplatser medför enligt svensk lagstiftning skyldighet att betala mervärdesskatt, medan uthyrning av bostäder är skattefri. Bilplats som hyrs ut i samband med förhyrning av bostad i samma fastighet eller "fastighetskomplex" är skattefri. Detta har fastslagits av regeringsrätten (RÅ 2003ref 80) och i förhandsbesked från skatteverket. Vad som är föremål för mervärdesskatt styrs helt av vilken vara eller tjänst det är fråga om. Säljarens juridiska form saknar betydelse. Det spelar m a o ingen roll om hyresvärden är en kooperativ hyresrättsförening, aktiebolag eller har en annan organisationsform.

Styrelsens uppfattning är att rättsläget är klart och att SKB inte har resurser för att driva en juridisk process i syfte att ändra lagstiftningen eller dess tillämpning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

## Motion 52

### om inflationsskydd av samtliga insatser

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

På stämman 2006 bedyrade ordföranden Göran Långsved att både han och styrelsen stöder förslaget om inflationsskydd av insatserna. I enlighet med **Lagen om ekonomiska föreningar**

kap 6, 13 §, *Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.*

utgår jag ifrån att detta skall gälla samtliga medlemmar. T ex var insatsen för en trea på Kampementsgatan 1963 13 500 kronor vilket omräknat till dagens penningvärde blir  $13\,500 \times 4\,085$  dividerat med 443 = 124 490 kronor

(källa SCB, Levnadskostnadsindex/KPI (juli 1914 = 100), historiska tal, 1830-).

Mina grannar blir säkert mycket glada över att få tillbaks sina, i dagsläget,  $124\,490 - 13\,500 = 110\,990$  kronor den dag de flyttar.

Därför föreslår jag att stämman beslutar att inflationsskydd skall gälla för samtliga insatser om sådant införes.

## Motion 53

### om inflationsskydd av de boendes insatser

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Vid två föreningsstämmor på senaste tiden har det inkommit motioner om att man ska inflationsskydda de boinsatser som man erlägger vid kontraktsskivningen för bl a kvarteret Köksfläkten. Man menar att eftersom insatsbeloppen är så höga det finns stor risk för att inflationen urgröper beloppen, speciellt vid långvarigt boende.

Det finns problem att diskutera som utelämnas i motionerna, nämligen att inflationsskyddet inte gäller alla boende samt finansieringen av kostnaderna. Det framstår som principiellt stötande att vissa boende medlemmar ska subventionera andra medlemmar. En bärande lagtvingande princip i ekonomiska föreningar är lika behandling av alla medlemmar. En konsekvens av detta är att alla, eller ingen, boende borde få inflationsskyddet av insatserna och inte bara boende i vissa kvarter. Sedan finns det ett problem att gällande lagstiftning inte tillåter inflationsskydd av insatserna. Som motionären har tolkat situationen är att styrelsen vill propagera för lagändring på denna punkt. Den tiden kan styrelsen och förvaltningen lägga ner på något annat.

Om man förespråkar inflationsskydd på boinsatserna som man erlägger vid kontraktsskivningen, borde man föreslå föreningsstämman ränta på insatserna med motsvarande inflationen föregående år samt ett tillägg som kompenserar skattekonsekvenserna. Detta är helt lagligt om man ändrar föreningens stadgar på så sätt att högre räntor tillåts än idag.

Finansiering sker naturligtvis över hyran som de boende betalar till föreningen. Administrationen av den räntan är obefintlig, eftersom man redan idag uttaxerar hyran av de boende. Så det handlar mer om rundgång av pengar i systemet. De köande är inte intresserade av att finansiera kostnaderna eller få färre lägenheter nyproducerade.

I Hyresutskottets svar till stämman 2006 ville man förorda en diskussion om insatssystemet. Så vitt motionären vet så har sådana diskussioner inte förts i några bredare grupper.

Motionären yrkar

att om styrelsen anser att man ska tillämpa ”inflationsskydd” av boinsatserna, ska man framlägga förslag på stadgeändringar.

att man skapar diskussion om insatssystemet enligt hyresutskottets motionssvar från 2006.

att det är uteslutande boende som finansierar kostnaderna.

## Styrelsens utlåtande över motionerna 52 och 53

Det är riktigt att värdet av inbetalda boinsatser urholkas av inflationen eftersom någon indexuppräknings inte görs. Hur stor värdeminskningen blir hänger samman med inflationens utveckling.

I SKBs remissyttrande över den utredning som föregick Lagen om kooperativ hyresrätt förordades också en modell där indexuppräknings av insatserna skulle vara tillåten. Utredarens argument för att inte tillåta uppräknings var omsorg om föreningens ekonomi, dvs att föreningen inte skall dräneras på pengar samt att dessa medel gör bäst nytta inom föreningen för t ex begränsningar av hyreshöjningar och bidrag till lägenhetsfonder. Riksdagen valde sedermera att gå på utredarens linje och fastställde lagen utan möjlighet att räkna upp insatserna. SKB har således ingen laglig möjlighet att införa indexuppräknings av insatser utan att bryta mot Lagen om kooperativ hyresrätt. En tänkbar möjlighet vore att återgå till en status som ekonomisk förening, men även under Lagen om ekonomiska föreningar råder oklarhet om huruvida uppräknings av insatser är tillåtet. Dessutom skulle det åter bli nödvändigt att söka dispens från vissa bestämmelser i hyreslagen. Med tanke på att det nu finns en särskild lag för kooperativa hyresrättsföreningar är det långt ifrån säkert att sådana dispenser skulle beviljas.

Någon fullständig rättvisa i den meningen att alla fastigheter bär exakt sina egna kostnader är inte möjlig att åstadkomma. Kostnaderna kan variera kraftigt över livslängden som följd av underhållsbehov, fastighetsskatt, räntenivåer m m.

Styrelsen har tillskrivit regeringen och bett den att utreda frågan om inte den enskilda föreningen själv skulle kunna få besluta om den vill medge indexuppräknings eller inte. Något svar har dock inte erhållits. Styrelsens uppfattning är därför sammanfattningsvis att det med nuvarande lagstiftning inte är möjligt att inflationsskydda boinsatserna.

Styrelsen föreslår därför föreningsstämman att anse motionerna besvarade med vad som här har redovisats.

## Motion 54

### om information om föreningens ekonomi

av kvartersrådet i Stångkusken

I samband med hyreshöjningar och inför föreningsstämmorna uppkommer en mängd frågor om hur nybyggnation och ökade kostnader påverkar skuldsättning och hyror. T ex hur stor del av hyran som avser drift, avsättning till reparationsfond, avsättning till nybyggnation. Frågorna är många och svaren blir svävande och ofullständiga. Det är komplicerade frågor som man skulle vilja sätta sig in i bättre.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att genomföra seminarier beträffande föreningens ekonomi för i första hand kvartersråden.

### Styrelsens utlåtande över motion 54

Styrelsen ställer sig positiv till utökad information och utbildning om ekonomi för medlemmarna. Ökad kunskap om ekonomi hos medlemmarna, oavsett om de är boende eller köande, är positivt för den demokratiska processen i föreningen. För att utbildnings- och informationsinsatserna skall kunna genomföras på ett praktiskt hanterbart sätt skulle de kunna samordnas med kvartersrådsdagarna, eller eljest förläggas till något eller några tillfällen då intresserade medlemmar bjuds in.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

## Motion 55

### om hyressättningen åren 2004-2007

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

SKB har – för en kostnad om ca 350 000 kronor – anlitat för att göra en statistisk undersökning avseende medlemmarnas betalningsvilja. Undersökningen följer inte sedvanliga normer för statistiska undersökningar och det påstådda resultatet saknar grund. Denna undersökning har sedan använts som motivering för en ”differentierad hyressättning”, **en hyressättning vars yttersta konsekvens är att göra kötiden ointressant och istället låta betalningsförmågan ta över.**

Den differentierade hyressättningen innebär att under perioden 2004-2007 uttaxeras extra  $4 \times 10 + 3 \times 6,2 + 5 = 63,6$  miljoner kronor från vissa boende medlemmar. Kostnadsökningarna för det befintliga bostadsbeståndet motiverar inte denna summa. Denna uttaxering har dessutom drabbat de boende väldigt olika. Så vitt jag förstår, strider det mot **lagen om ekonomiska föreningar**

*Kap 7, 16 § Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.*

På adressen <http://web.comhem.se/valmik/skb/> finns en utförligare diskussion och motivering.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman beslutar att de extra uttaxeringarna för 2004, 2005, 2006 och 2007 skall återgå till dem som har betalt, att kostnadsökningarna för boendet 2004, 2005, 2006 och 2007 skall slås ut på alla boende samt att beslutet, taget år 2003, om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

## **Motion 56**

### **om att avbryta tillämpningen av nuvarande hyressättningsprinciper av kvartersrådet i Stångkusken**

Fastigheter som genomgått återhållna renoveringar i samband med stambyten och efter detta fått hyreshöjningar motsvarande erhållen standardhöjning har inför de senaste hyreshöjningarna befunnits lämpade att bära en större del av SKBs totala kostnadsökningar än det övriga fastighetsbeståndet med hänvisning till fastigheternas ”relativa värde”. Många har bott i fastigheterna i 40 – 50 år. De har genom sitt boende bidragit till föreningens nybyggnation och goda ekonomi. Många är äldre med låga pensioner. Det är svårt att finna rimliga motiv till varför dessa hyresgäster skall drabbas hårdare än andra.

SKBs förtroendevalda revisor har bl a framhållit att det finns en uppenbar risk att SKB har försetts med ett regelverk som inte är enkelt att tillämpa och tolka. Syftet med lagar och regelverk inom föreningen bör vara att skapa förutsättningar för att t ex reglerna för hyressättning entydigt går att tillämpa och kvantifiera. Ingen part kan ha något att vinna på motsatsen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att i förtid avsluta försöket med nya hyressättningsprinciper inkluderande ”relativa värderingar” samt att ge styrelsen i uppdrag att successivt anpassa hyrorna till en självkostnadsprincip där hyresintäkterna i princip endast täcker fastighetens kostnader

## **Motion 57**

### **om att lägesfaktorn måste få större påverkan på hyrorna i innerstaden av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar**

Efter några års prov av nya hyressättningsprincipen visar det sig att man tyvärr inte tagit tillräckligt mycket hänsyn till lägesfaktorn. Det finns ett antal kvarter innanför tullarna som har kvadratmeterhyror som ligger i intervallet 782 – 951 kr (enligt redovisningen för 2005).

Kvarteren har så attraktivt läge att hyrorna borde ligga i intervallet 975-1 000 kr per kvadratmeter. Det skulle innebära en hyreshöjning på 200 kronor i kvarteret Segelbåten. Det måste lösas stegvis på några års sikt och föreningen måste vara tydlig mot de aktuella kvarteren så att folk som inte vill eller kan betala de nya hyrorna kan se efter någon ny lägenhet.

Motionären yrkar  
att föreningsstyrelsen justerar upp hyran enligt motionens intentioner

## Styrelsens utlåtande över motionerna 55, 56 och 57

Nuvarande principer för hyressättning fastställdes av föreningsstämman 2003. Sedan dess har hyrorna höjts tre gånger. 2006 höjdes inte hyrorna. De höjningar som gjorts har varit små och har skett med god marginal till de maximala skillnader som hyressättningsprinciperna tillåter. När de nya principerna antogs bestämdes också att en utvärdering skulle göras efter fem år, dvs 2008. Styrelsen ser inga skäl att frångå föreningsstämmans beslut från 2003. Eventuella synpunkter, såväl på principerna som sådana, som på hur de tillämpats kan behandlas i den utvärdering som skall göras 2008.

Styrelsen föreslår föreningsstämman  
att avslå motionerna.

Se även hyresutskottets utlåtande på sidan 90.

## Motion 58 om att se över insatser och hyror i nyproduktionen av Ragnar von Malmberg, fullmäktig för köande medlemmar

Det är angeläget att SKB har en god nyproduktion. Men det är också angeläget att SKB har en nyproduktion som en stor del av medlemmarna har möjlighet att flytta in i.

Vi har nu hamnat i en situation där få kan flytta in i nyproduktionen på grund av hög insats och hög hyra. Den statistik som varit tillgänglig visar att de som flyttar in i nyproduktionen i hög grad – som alltid – är relativt unga, sannolikt i hög grad unga familjer. Man kan således dra slutsatsen att unga flyttar in i nyproduktionen för att det är det som är tillgängligt, trots att det innebär en hård anspänning på ekonomin, och att det sannolikt är ett stort antal unga som inte flyttar in på grund av kostnaderna.

*Detta är inte någon riktigt lyckad hantering av den unga generationen.*

Det senaste objektet i årsredovisningen för 2005 – Köksfläkten – har en hyra på 1 516 kr per kvm. Till det kommer kostnaden för en insats, den kan värderas till cirka 100 kr per kvm. Kostnaden för en 80 kvm lägenhet blir således knappt 130 000 kr per år. Äldre bostadspolitiska mål angav att högst 25 % av inkomsten borde gå till en god bostad. Låt oss säga att vi nu ändå accepterar 30 %. I så fall krävs minst 430 000 kr i årsinkomst för en sådan lägenhet. Bara cirka 10 % av Stockholms stads invånare har minst denna inkomst. Inom SKB är det sannolikt en väsentligt mindre andel som har sådan inkomst.

*Det finns således all anledning att se över hyror och insatser i nyproduktionen.*

*Samtidigt har vi varit noga med att slå fast att nyproduktionen inte skall belasta det äldre beståndet. Den principen bör vi inte ändra på.*

En översyn av hyror och insatser i nyproduktionen bör således se över om dessa är rimliga och/eller kan sänkas på andra sätt.

#### **Är hyran och insatsen i exemplet Köksfläkten rimlig?**

I bokslutet för 2005 redovisas en kostnad för hela SKB på 515 kr per kvm för drift, underhåll och central administration. Rimligen bör ett nybyggt hus ha en lägre kostnad för uppvärmning och reparationer. Antag att kostnaden blir cirka 450 kr per kvm i Köksfläkten. En anskaffningskostnad redovisas på 18 965 kr per kvm (jag har bortsett från p-platserna). Efter avdrag för betalda insatser på cirka 2 000 kr per kvm återstår 16 000 kr per kvm. 4 % ränta på 16 000 blir 640 kr per kvm.

Således drift m m 450 kr per kvm och ränta 640 kr per kvm blir 1 090 kr per kvm. Till det ska läggas tomträttsavgäld och dras ifrån räntebidrag och eventuellt investeringsbidrag. Summan av analysen – utifrån tillgängligt underlag – blir att den satta hyran i Köksfläkten med några 100-tal kronor per kvadratmeter överstiger kostnaderna. *Inte ens är ett är Köksfläkten tärande utan ger istället ett rejält överskott.* Varför? Misstanken blir att hyran satts efter vad man bedömt möjligt att hitta hyresgäster till, inte efter kostnaderna. Detta stämmer enligt min mening inte med de principer som vi har satt upp för nyproduktionen.

#### **Behöver SKB ta ut bankränta för hela kostnaden i nyproduktionen?**

SKB redovisar för 2005 ett stort överskott, 63,3 miljoner – motsvarande 14 % av de totala hyrorna – och därtill en stor avskrivning (också ett överskott) på 50,5 miljoner – motsvarande 11 % av hyrorna. Till det lade köande medlemmar in 33,9 miljoner i grundinsatser. Det senare har skett under längre tid. SKB har således kunnat betala nya hus med i hög grad egna pengar och begränsat med nya lån.

Det kan ifrågasättas om de boende i nya hus skall behöva betala vanlig bankränta för de delar av de nya husen som bekostas med egna medel. Det finns ingen anledning att de grundinsatser som köande medlemmar betalar in skall belasta nya hus mer än den ränta som köande medlemmar får. Köandes grundinsatser bör utan vidare kunna användas för att endera sänka insatserna i nyproduktionen eller som en billig finansiering. Det kan också övervägas om inte åtminstone en del av de övriga överskotten kan användas som en finansiering med låg kostnad för nyproduktionen.

*SKB bör ha en god och trygg ekonomi och ett utrymme för en god nyproduktion. Men att fortsätta de tendenser till övervinster och överuttag som nu kan skönjas och som bland annat slår hårt på boendekostnaderna i nyproduktionen finns det enligt min mening inga skäl till. Allt för många utesluts på detta sätt.*

#### **Jag föreslår med hänvisning till de ovan förda resonemangen att stämman beslutar att uppdra till styrelsen**

- att utreda kostnader och hyror i nyproduktionen.
- att utreda möjligheterna att använda köandes grundinsatser och övriga överskott för att hålla nere insatser och hyror i nyproduktionen.
- att återkomma till föreningsstämman i frågan.



## Styrelsens utlåtande över motion 58

Enligt SKBs stadgar skall de totala hyresintäkterna inom SKB bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Enligt de av föreningsstämman fastställda riktlinjerna för hyressättning gäller dessutom att föreningens bostadshyror skall fördelas efter relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. Dessutom gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Hyran i kvarteret Köksfläkten fastställdes 2003, då marknadsräntorna var avsevärt högre än idag. Räntorna har under 2005 och 2006 legat lägre än de 6 % som antogs i kalkylen, vilket inneburit ett bättre utfall än beräknat. Den lägre räntenivån påverkar dock alla SKBs fastigheter och projekt på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt.

Styrelsens bedömning är dock att hyran är rimlig. Marknadsräntorna har stigit med ca 1,5 % från bottennivån 2005 och kommer enligt de flesta bedömare att fortsätta stiga. De första fem åren tas inte fastighetsskatt ut på bostäder, och även om den nuvarande regeringen har ambitionen att avskaffa den statliga fastighetsskatten kan man nog utgå från att någon form av skatt eller kommunal avgift kommer att belasta fastigheten i framtiden. Räntebidragen kommer att avvecklas enligt ett riksdagsbeslut 2006, vilket för kv Köksfläkten innebär ett intäktsbortfall på 760 tkr eller 110 kr/kvm fram till 2011. Tilläggas kan att en hyresrabatt på 10 % utgick under ett år från inflyttningen och att hyrorna, bortsett från att rabatten upphört, inte höjts sedan inflyttningen, d v s under tre år.

Beträffande ränta på produktionskostnaden kan först sägas att SKB har en kostnad för ränta under byggtiden, vilken också ingår i den produktionskostnad som kalkylen för hyressättning baseras på. Denna ränta bokförs dock inte på projektet, vilket innebär att den redovisade anskaffningskostnaden blir lägre. Ränta på produktionskostnaden beräknas i kalkylen på 90 % av totalen, dvs hela kostnaden, förutom den boinsats som tillskjuts av den medlem som flyttar in, även om den nyupplåning som faktiskt görs är mindre. Skälet till detta är att det kapital föreningen disponerar annars kunde ha använts till att amortera befintliga lån, och på så sätt hade minskat räntekostnaderna.

Styrelsens mening är sammanfattningsvis att hyrorna i nyproduktionen baseras på rimliga kalkyler och sätts i enlighet med de hyressättningsprinciper som gäller sedan 2003.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Se även hyresutskottets utlåtande på sidan 90.

## Motion 59

### om att förenkla strukturen på medlemmarnas kapital

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

I dagsläget tillskjuter medlemmarna insatskapital i form av bosparinsats (10 000 kronor), bosparinsats vid hyreskontrakt, utdelningsinsats (5 000 kronor) och vid goda år även emissionsinsats. Därutöver kan medlemmen spara en slant på sitt medlemskonto.

Utdelningsinsatsen fylls på med de räntor och återbäring som medlemmen får från föreningen. För att förenkla strukturen så borde man ta bort möjligheten till emissionsinsatser och utdelningsinsatserna samt höja bosparinsatsen till 15 000 kronor.

Motionären yrkar

att styrelsen lägger fram förslag på stadgeändring enligt motionens andemening.

### Styrelsens utlåtande över motion 59

Motionärens förslag att höja kravet på bosparande från 10 000 kr till 15 000 kr skulle stärka föreningens ekonomi avsevärt. Möjligheten att göra s k insatsemission infördes 2001 för att skapa utrymme att överföra pengar från föreningens fria vinstmedel till medlemmarnas insatser, utöver den utdelning som stadgarna medger. Att avskaffa denna möjlighet skulle göra det enklare att förstå insatssystemet, men också innebära att en potentiell avkastning på medlemmarnas insatser tas bort. Även ett avskaffande av utdelningsinsats skulle sannolikt uppfattas som en förenkling.

De förslag som förs fram i motionen är intressanta på flera sätt och bör beaktas vid en eventuell framtida översyn av insatssystemet. I dagsläget bedömer dock styrelsen att en sådan översyn inte är aktuell, i synnerhet som den skulle kräva ytterligare ekonomiska uppoffringar från medlemmarna. SKBs ekonomiska ställning är idag betydligt starkare än för sex år sedan, då det senaste beslutet om genomgripande förändringar (ökningar) av insatserna togs. Det är för närvarande inte i första hand brist på kapital som hindrar föreningen från att bygga fler nya hus.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

## Hyresutskottet

Hyresutskottet har fått motionerna 19, 20, 55, 56, 57 och 58 för yttrande. Utskottet har vid sammanträde den 13 februari 2007 beslutat att lämna följande svar på motionerna:

Enligt SKB:s stadgar skall de totala hyresintäkterna inom SKB bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

Sedan 2003 gäller därutöver de av föreningsstämman 2003 antagna riktlinjerna för hyressättningen: "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. Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda"

Föreningen har i övrigt naturligtvis att följa Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, som vad gäller hyressättningen endast säger att hyresgästen skall betala den hyra som föreningen bestämmer.

När det gäller hyresutskottets roll i hyressättningen, har en del av motionärerna missförstått den roll som stadgarna ger utskottet. Hyresutskottets uppgift är inte att ta tillvara enbart hyresmedlemmarnas intressen. Av stadgarna följer bl.a. (§§ 30, 33 och 34), att hyresutskottet utses av föreningsstämman, att det skall bestå av såväl hyresmedlemmar som köande medlemmar och att utskottet skall följa hyresutvecklingen inom Stockholmsregionen samt samråda med styrelsen inför dess beslut om hyresändringar i vissa fall. Det är således styrelsen som ensam har beslutanderätten över hyressättningen.

Utskottet ser som sin uppgift att, inom ramen för vad stadgarna föreskriver om dess verksamhet, verka för att föreningens stadgar och antagna riktlinjer för hyressättningen följs och att såväl köande som hyresmedlemmars intressen tillgodoses.

Utskottet ser avslutningsvis inget skäl till att förändra antagna riktlinjer för hyressättningen, och vill i sammanhanget påminna om att en redan beslutad utvärdering snart skall genomföras, där det känns angeläget att se över hyressättningsprinciperna för nyproducerade lägenheter. Vad gäller utskottets organisation och ansvar, anser nuvarande ledamöter att arbetet fungerar väl och att det inte finns någon anledning till ändring av stadgarna för utskottets verksamhet.



