



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Motioner till
2012 års
ordinarie föreningsstämma

Motionär har rätt att delta i medlemsmöten i samband med behandlandet av sin motion för att presentera denna. Motionär har även rätt att närvara på föreningsstämman i samband med behandlandet av sin motion och delta i överläggningarna om denna, men ges ej ytterligare förslagsrätt där.

Innehållsförteckning

1. Om föräldrar som lämnar sin lägenhet till vuxna barn	5
2. Om kötidens regler	6
3. Om avsättning av mindre lägenheter till ungdomar	6
4. Om max 1 parkeringsplats per hushåll	7
5. Om fördelning av parkeringsplatser	7
6. Om hyresanpassning avseende parkeringsplatser	8
7. Om hyreshöjning avseende parkeringsplatser	8
8. Om parkeringsplatser för elbilar	9
9. Om klarare regler för uthyrning av parkeringsplatser	10
10. Om max en 1 parkeringsplats för SKBs personal per bostadsområde	11
11. Om utredning av fler parkeringsmöjligheter	11
12. Om bilpool för SKB:s boende	12
13. Om SKB – en demokratur?	13
14. Angående rösträtt	14
15. Angående en förändring av pensionssystemet	15
16. Angående arvoden och ekonomiskt ansvar	17
17. Angående medlemsmöten	18
18. Angående SKB och allmännyttan	19
19. Om Hyr Äga, ett kooperativt finansieringssystem för nybyggnation och förvaltning	21
20. Om ägarlägenheter	38
21. Om pilotprojekt för ”hyres-/ägarmodellen”	38
22. Om granskning	38
23. Om tillgänglighet för information om interna byten	40
24. Om tillgång till äldre information på hemsidan	41
25. Om Utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige	41
26. Angående demokratisk rättighet att publicera och läsa motioner	43
27. Om fullständig motionstext i Vi i SKB	44
28. Om ökad demokrati genom mer lättlästa motioner	45
29. Angående utveckling av medlemsorganet tidningen ”Vi i SKB”	46
30. Om demokrati och informationsstrategi 2009	49
31. Om uppsättning av markis med fondmedel	50
32. Om kodlås till husen i Gröndal	51

33. Om verktygspool för SKB:s boende	51
34. Om kameraövervakning i garage	52
35. Om ökat skydd mot inbrott	53
36. Om behovet av vitvaror i kök – medlemmars rättigheter från år 2012	54
37. Angående bredband och efterfrågan	56
38. Angående bredband och demokrati	57
39. Om komplettering av bopärmen med lägenhetshistorik.....	58
40. Om persienner som tillval vid nyproduktion.....	59
41. Om montering av persienner i lägenheterna	59
42. Om golvvärme i badrum	60
43. Om köksavfallskvarn	60
44. Om balkongkomplettering	61
45. Om möjligheten att bygga balkonger resp. uteplats i kv Bergsfallet.....	62
46. Om balkonger kv Munin.....	63
47. Om solpaneler	64
48. Om energieffektivisering av SKB:s äldre hus genom byte till treglasfönster	64
49. Om SKB och miljöprofilarbetet	65
50. Om goda gårdsmiljöer och ljusa bostäder	67
51. Om rätt till ROT-avdrag	68
52. Angående en återgång till 2003 års kallhyra.....	71
53. Om hyreshöjningar redovisade per fastighet.....	72
54. Om motivering för hyreshöjningar	73
55. Om förtydligande av begreppet ”läge”	75
56. Om publicering av SKB:s riktlinjer för hyressättning	76
57. Om hyressättning.....	77
58. Om bortre gräns avseende hyrestillägg för säkerhetsdörr.....	80
59. Om insatsen	81

Motion 1

om föräldrar som lämnar sin lägenhet till vuxna barn

av Christer Engström, kömedlem

Det är svårt för ungdomar att få tag i en egen lägenhet på grund av ökad inflyttning till Stockholmsområdet, få nybyggda bostäder och höga bostadspriser.

För att hjälpa sina vuxna barn att få tag i en lägenhet finns det SKB-medlemmar som låter sina barn bo i föräldrarnas SKB-lägenhet när en eller båda av föräldrarna flyttar till annat boende utanför SKB. Om föräldern efter avflyttning fortfarande är folkbokförd på SKB-lägenheten, tror SKB, att föräldern bor i lägenheten. Att vara folkbokförd på en lägenhet är inte något bevis på att man bor i lägenheten. I dag finns ingen regelbunden kontroll från SKB:s sida att kontraktssinnehavaren verkligen bor i lägenheten.

Jag anser, att den som har ett kontrakt på en SKB-lägenhet ska kunna bevisa att han/hon fysiskt har sitt boende i lägenheten och inte bara är folkbokförd där och bor någon annanstans. Det får inte bli en situation där föräldrar flyttar från en SKB-lägenhet utan att ändra sin folkbokföring och låter barnen ta över lägenheten. Då skulle en lägenhet kunna stanna inom samma familj för all framtid: förälder → barn → barnbarn → osv. Om kontraktssinnehavaren inte längre bor i lägenheten ska den lämnas till de medlemmar som söker bostad.

Idag finns många möjligheter att kontrollera vem som bor i en lägenhet. Det kan göras hos Skatteverket, via Internet-sajter samt genom samtal med fastighetsskötare och grannar.

Jag yrkar att SKB blir mer aktivt och tar egna initiativ när det gäller att undersöka vilka som bor i en lägenhet. På så sätt kan fler lägenheter erbjudas de medlemmar som söker en bostad.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Det är en viktig fråga som tas upp i motionen. Precis som andra bostadsföretag/hyresvärdar i storstäderna har SKB ibland råkat ut för att lägenheter används för ett otillåtet boende. Sedan 2008 har SKB en tjänst som på heltid arbetar med otillåtet boende. Sedan tjänsten inrättades har SKB återtagit 181 lägenheter genom att aktivt arbetat med att undersöka otillåtet boende. Det är viktigt med aktiva insatser och arbetet fortsätter i oförminskat takt under 2012.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 2 **om kötidens regler**

av Basil Wakid Hassam, kömedlem

Jag skulle vilja lämna synpunkter på kötidens regler.

I nuläget tar det extremt långtid att få en lägenhet och det försvårar systemet att de som redan har en lägenhet får ändå stå i bostadskön på nytt inom korttid och får rätt till att byta till en annan lägenhet. Jag förslår att man har en rimlig tidsintervall och på så sätt ge alla en möjlighet till att få en bostad.

Styrelsens utlåtande över motion 2

En fördel med SKBs system är att en hyresmedlem har möjlighet att söka en ny lägenhet när livssituationen förändras, t ex vid ändrad familjesituation. När hyresmedlemmen får en ny lägenhet blir samtidigt den första lägenheten ledig för uthyrning. Om hyresmedlemmarna inte skulle ha denna möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd är det stor risk att lägenheterna byts externt mot lägenheter utanför SKBs bestånd. Styrelsens uppfattning är att problemet med långa kötider inte beror på SKBs regelverk utan på att föreningen har för få lägenheter i förhållandet till det stora medlemsantalet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 3 **om avsättning av mindre lägenheter till ungdomar**

av Stina Gynther Zillén, hyresmedlem Kraghandsken

SKB har en stor andel medlemmar under 18 år. Dessa har när det blir dags för dem att söka sig ut på bostadsmarknaden inte en chans att få en lägenhet i SKB i en för ungdomar rimlig kostnad. Under 2011 förmedlades under 10 ettor till medlemmar med 22 års kötid och under. Till övriga ettor krävs en ännu längre kötid. Ungdomar saknar ofta de ekonomiska förutsättningarna som krävs för att ha råd med en större och därmed dyrare lägenhet. Den långa kötiden som krävs för en etta utestänger alltså ungdomar från SKBs marknad. Andra bostadsföreningar, så som t.ex. Stockholms stads bostadsförmedling har insett vinsten med att avsätta en liten del av sina bostäder till ungdomar under 25. Genom detta ges inte bara ungdomar en möjlighet att få en lägenhet, utan bostadsförmedlingen ökar också sin attraktionskraft för nya unga medlemmar. SKB har som regel att undvika exklusiva köer för sina medlemmar. Genom en ungdomskö ges dock en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden för de som annars står helt utanför, snarare än att skapa gräddfil.

Därför yrkar jag

att SKB avsätter en liten del av sina mindre lägenheter till ungdomar.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Det har vid flera tillfällen framförts önskemål om att SKB ska tillhandahålla olika typer av kategoribostäder. Det har handlat om 55+, 65+ bostäder och studentbostäder. Det är idag inte ovanligt att även äldre människor söker en mindre lägenhet då familjesituationen förändras. Ett införande av en kö för en viss åldersgrupp skulle kullkasta en av SKBs grundregler nämligen paragraf 7 i SKBs stadgar, att bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 4 **om max 1 parkeringsplats per hushåll** av Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten

Det råder allmän parkeringsbrist i Stockholm, inte minst i innerstaden. Detta gäller även för SKB:s parkerings- och garageplatser där medlemmar står i kö för en plats. Därför borde det vara rimligt att SKB tilldelar max 1 parkeringsplats per hushåll av de parkeringsplatser SKB förfogar över. Det borde därmed inte vara möjligt för ett hushåll att hyra två platser oavsett om parkeringsplatsen är utomhus eller inomhus. Självklart bör boende kunna stå i kö för garageplats även om hushållet har en parkeringsplats utomhus och motsatt. Givetvis bör undantag kunna ges om alla parkeringsplatser inte är uthyrda.

Förslag:

att boende kan endast hyra en parkeringsplats per hushåll

Motion 5 **om fördelning av parkeringsplatser** av Anders Mattsson, hyresmedlem Kärrtorp

Vid brist på parkeringsplatser bör endast en parkeringsplats eller garageplats hyras ut per lägenhet. Att ha en hyrd parkeringsplats är en stor fördel. Det bör komma medlemmarna till gagn och inte bli något som kan bunkras.

Förslag: Per lägenhet skall endast en parkeringsplats kunna hyras till en bil som är skriven

på en person som bor i lägenheten. Kontrakt ska kunna sägas upp för att följa denna ordning. Om det finns lediga platser kan de hyras ut under andra förutsättningar.

Styrelsens utlåtande över motionerna 4 och 5

Motionärerna föreslår att SKB tilldelar max en parkeringsplats eller garageplats per hushåll. Motionärerna säger vidare att undantag bör kunna ges om alla parkeringsplatser eller garageplatser inte är uthyrda. Styrelsen håller med motionären och kan konstatera att dagens uthyrningssystem följer intentionerna i motionärernas förslag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionerna.

Motion 6 **om hyresanpassning avseende parkeringsplatser** av Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten

SKB borde se över, och justera, hyresnivåerna för sina parkeringsplatser då detta inte gjorts på ett flertal år. T.ex. är hyran för utomhusplats i kvarteret Köksfläkten 600 kr/månad och för garageplats 1300 kr/månad och har varit på samma nivåer under ett flertal år. Detta borde rimligen ses över då kostnader för markskötsel, garagestädning etc. ökar för varje år och därför borde hyror för parkeringsplatserna också justeras upp. Som jämförelse kan konstateras att hyran hos andra fastighetsägare för parkeringsplatser utomhus i motsvarande läge kostar i regel ca 800-1000 kr/månad och för garage 1500 kr/månad. Stockholm stad tar ut en boendeparkeringsavgift för 800 kr i månaden från och med 2012, där ingen fast plats tillhandahålls. Det borde vara rimligt att SKB:s hyra för parkeringsplatser är i linje med andra fastighetsägares.

Förslag:

att SKB justerar upp hyresnivåerna för parkeringsplatser då detta inte gjorts på ett flertal år

Motion 7 **om hyreshöjning avseende parkeringsplatser** av Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten

SKB bör årligen höja hyra för parkeringsplatser enligt samma princip (%) som hyror höjs för boenden.

Förslag:

att SKB årligen börjar hyresanspassa parkeringshyror likt bostadshyror

Styrelsens utlåtande över motionerna 6 och 7

Motionären efterlyser en justering av SKBs hyresnivåer för parkeringsplatser så att hyresnivåerna ligger i nivå med intilliggande fastighetsägares hyresnivåer. SKBs policy beträffande bilplatser är att hyran skall vara marknadsmässig, vilket innebär en hyressättning som grundar sig på efterfrågan, ålder, läge och standard. Skälet till denna policy är att icke bilburna medlemmar inte skall subventionera bilinnehavare. 2008 genomförde SKB en jämförande studie av SKBs hyresnivåer med andra hyresvärdar. Studien visade att SKBs hyror för bilplatser i ytterstaden låg i paritet med de jämförda företagens. Däremot var SKBs hyror för bilplatser i innerstaden lägre än marknadens i övrigt. Beslutet blev att garagehyrorna i innerstaden och i några närförorter höjdes i fyra steg med 50 kr/månad med start 2009 för att vara genomfört fullt ut 2012.

SKB följer fortlöpande marknaden vad avser hyra för bilplatser och garageplatser och kommer att justera hyrorna när skäl finns.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.

Motion 8 om parkeringsplatser för elbilar av Anders Mattsson, hyresmedlem Kärrtorp

I flera områden är det svårt att få tillgång till förhyrda parkeringsplatser. Det saknas ofta parkeringsplatser med tillgång till eluttag. För att möjliggöra för SKB:s medlemmar att kunna använda elbilar föreslås att SKB eftersträvar att skapa parkeringsplatser med el installerat dels i befintliga områden och absolut i nybyggda områden.

Dessa parkeringsplatser reserveras till elbilar om det finns elbilar som efterfrågar platsen.

Utän förtur för elbilar är det omöjligt för SKB:s medlemmar att investera i elbilar.

I det område jag bor i är det mer än 6 års kö för att få parkeringsplats. Det skulle vara omöjligt att köpa en elbil även om det fanns platser med nuvarande regler.

Styrelsens utlåtande över motion 8

Motionären konstaterar att det i flera områden är svårt att få tillgång till parkeringsplatser. Det är helt rätt, efterfrågan är i vissa områden betydligt större än tillgången.

I det befintliga beståndet måste SKB avvakta en reell efterfrågan på särskilda elbilsplatser innan sådana skapas.

Det är en viktig framtidsfråga som tas upp i motionen och styrelsen anser att det i nyproduktionen bör förberedas för el till elbilar till delar av de bilplatser som byggs. Dessa kan sedan, när en reell efterfrågan finns, relativt enkelt kompletteras med eldragningsplatser.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 9

om klarare regler för uthyrning av parkeringsplatser

av Anders Mattsson, hyresmedlem Kärrtorp

Förslag: Tydligare regler för turordning gällande parkeringsplatser och garage. Stöd på hemsidan för att söka parkeringsplats med formulär och information om hur man ligger till.

Styrelsens utlåtande över motion 9

Motionären efterlyser tydligare regler för turordning gällande parkeringsplatser och garage och att det på SKBs hemsida publiceras aktuell kölista.

När det gäller turordning för att få hyra en parkeringsplats eller garageplats skall det inte blandas ihop med medlemskapets turordning för bostad. Turordningen för bilplats bestäms utifrån det datum medlemmen anmäler sitt intresse för en plats.

SKB har sedan länge utarbetade riktlinjer för uthyrning av bilplatser

- 1) Uthyres i första hand till boende medlem i fastigheten
- 2) Uthyres därefter till medlem boende inom SKB
- 3) Uthyres därefter till köande medlem i föreningen
- 4) Uthyres externt till icke medlem efter särskild prövning. Extern hyresgäst skall betala en högre hyra än SKB medlem. Mervärdesskatt tillkommer för extern hyresgäst.
- 5) Max en parkeringsplats eller garageplats per hushåll. Undantag ges om alla garage eller parkeringsplatser inte är uthyrda.

Idag har SKB inte ett utvecklat elektroniskt system för att lansera kölistor för bilplatser och garageplatser på hemsidan. I den fortsatta utvecklingen av SKBs hemsida får denna fråga ingå som en viktig del.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 10

om max en 1 parkeringsplats för SKBs personal per bostadsområde

av Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten

Det råder allmän parkeringsbrist i Stockholm, inte minst i innerstaden och det är lång kötid för boende att få parkering inom SKB parkeringsbestånd. Det borde därför räcka att SKB:s personal själva förfogar över 1 parkeringsplats per bostadsområde för att kunna bereda plats för de boendes parkeringsbehov. (I kvarteret Köksfläkten t.ex. har SKB både en parkeringsplats utomhus och en i garaget. Det torde vara väldigt sällan att SKB behöver nyttja två platser samtidigt.)

Förslag:

att SKB:s personal har endast en parkeringsplats per bostadsområde

Styrelsens utlåtande över motion 10

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det i de flesta fall räcker med en parkeringsplats för att tillgodose behovet för de som utför arbete i fastigheterna. Där brist på parkeringsplatser råder ska dessa minimeras så mycket det går. En översyn av detta sker kontinuerligt inom förvaltningsavdelningen. I fallet kv Köksfläkten har motionären rätt, en av platserna kommer att hyras ut till de boende.

Inom vissa bostadsområden finns det dock ett överskott på parkeringsplatser och där fyller inte en generell regel om att SKBs verksamhetsutövare endast ska ha tillgång till en plats någon funktion. Riktmärket bör dock vara en plats som upplåts för SKBs servicebilar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 11

om utredning av fler parkeringsmöjligheter

av Erik Hallum, hyresmedlem Köksfläkten

I vissa bostadsområden finns det goda möjligheter att skapa fler parkeringsplatser. Detta bör utredas vidare i samråd med boenden hur man bättre kan tillgodose boendes parkeringsbehov. (T.ex. i kv. Köksfläkten, där det är lång kö.)

Förslag:

att SKB bör utreda möjlighet till fler parkeringsmöjligheter

Styrelsens utlåtande över motion 11

SKB genomför utredningar inom flera områden för att till rimliga kostnader, försöka skapa nya parkeringsplatser där efterfrågan är större än tillgången. Detta sker alltid i samråd med berört kvarteretsråd. I flera kvarter är emellertid förutsättningarna mycket dåliga för att på ett rimligt sätt skapa nya platser. Likaså kan planfrågan vara ett hinder. Frågan bör dock alltid utredas om intresse finns från de boende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 12 om bilpool för SKB:s boende av Anders Olsson, hyresmedlem Erkens Kroken

I SKB:s områden finns i dag ett antal parkeringsplatser för bilar, och i många fall är dessa platser upptagna och har ibland långa kötider. Samtidigt är det i många områden väldigt svårt att hitta parkeringsplatser på närliggande gator på grund av det ökande antalet bilar. Det har beräknats att bilar i snitt spenderar mer än 90 % av sin tid stillastående på dessa parkeringar och gator.

Detta skulle enkelt kunna lösas genom att fler gick över till att dela på bilar istället för att ha var sin egen, vilket i dag enklast görs via någon av de många bilpooler som finns i och kring Stockholm.

Ju fler bilpooler och poolbilar som finns desto fler poolbilar kan man ha, desto närmare kunderna kan de stå, och desto fler människor kommer att kunna avstå från att köpa och äga egna bilar. Detta kommer sedan att successivt kunna öka mer och mer i en positiv spiral allteftersom utbudet växer.

Jag föreslår därmed:

- att** SKB utreder möjligheten att ingå avtal med lämplig bilpool för att få förmånliga priser på medlemskap och utnyttjande av poolbilar
- att** SKB initialt öronmärker 10 % av sina parkeringsplatser till bilar från bilpooler, för att sedan successivt öka denna siffra i takt med att intresset

Styrelsens utlåtande över motion 12

Styrelsen delar motionärens grundinställning till bilpooler. SKB har också fram till helt nyligen varit anslutna till City Car Club, som har varit en bilpool, men som dessvärre nyligen gick i konkurs. SKB kommer, som motionären föreslår undersöka möjligheten att ingå avtal med andra aktörer på marknaden.

Styrelsen tycker däremot inte att föreningen i nuläget ska öronmärka 10 % av SKBs parkeringsplatser till bilar från bilpooler. Särskilda parkeringsplatser till bilar från bilpooler får provas från fall till fall i respektive bostadsområden, beroende på intresse från boende och möjliga förhandlingslösning med aktuell bilpool. Detta behöver också ske i nära samråd med respektive kvartersråd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionens första att-sats samt

att avslå motionens andra att-sats.

Motion 13

om SKB – en demokratur?

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Wilhelm Moberg använde sig av detta begrepp för att beskriva Sverige och SAP så tidigt som 1965 (I egen sak, ISBN 9173242233). Vad är då en demokratur? Följande citat kommer från Mobergs skrift I egen sak:

”I en demokratur (notera ordet noggrant) råder allmänna och fria val, åsiktsfrihet råder formellt men politiken och massmedia domineras av ett etablissemang som anser att bara vissa meningssyttringar skall släppas fram. Konsekvensen blir att medborgarna lever i en föreställning att de förmedlas en objektiv och allsidig bild av verkligheten. Åsiktsförtrycket är väl dolt, den friadebatten stryps.”

Demokratur betecknar således en organisation som ytligt ser ut som en demokrati men som i praktiken saknar en reell och vidare omfattande yttrandefrihet, som saknar en möjlighet för dissiderande politiska grupper att föra sin talan på lika villkor, som saknar ett fullt ut rättssäkert rättsväsende (ty stadgar och regler tillämpas och appliceras olika beroende på vilket politiskt läger man tillhör), där man riskerar att bli av med sin bostad för sina åsikters skull, där man som oliktänkande riskerar att bli utsatt för politiskt våld av politiska motståndare (och där styrelsen ser mellan fingrarna med detta).

Låt oss, med några exempel, pröva hur väl begreppet demokratur stämmer in på organisationen SKB (Stockholms Kooperativa Bostadsförening).

Demokrati: Endast etablissemanget tillåts skriva i Vi SKB med normal textstorlek och normal layout. Tjänstemän och styrelse tillåts däremot breda ut sig.

Yttrandefrihet: Endast via motioner kan en enskild medlem delta i diskussionen. Då

blir det oftast ett inlägg ett år efter att diskussionen har förts bland de få.

Stadgar: I stadgarna för 1976 skulle mer än ett förslag ges per förtroendepost. Detta gäller ej längre. Ej heller inhämtar man .föreningsstämmans mening innan... beslut i frågor... av större ekonomisk betydelse tas, men 80-160 miljoner är kanske inte av större betydelse.

Politiskt våld: I stadgarnas paragraf 9 sägs. Om en medlem bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen... kan medlemmen uteslutas ur föreningen. Beslut om uteslutning fattas av styrelsen. Kan ett hot mot oliktankande uttryckas klarare?

Begreppet demokratur verkar stämma ganska väl in på SKB men tyvärr är det värre än så. Valen i SKB är inte till för alla medlemmar ("allmänna") dvs SKB är inte ens en representativ demokrati - vilket styrelsen påstår i sitt svar till motion 2011:2. Detta följer enkelt av att val till kvartersråd inte sker med valsedel innehållande alla kandidater samt att de köande inte ges möjlighet att via hemsidan kunna lägga sin röst. Vidare finns inga möjligheter för kandidater att nå alla medlemmar. Detta är förbehållet styrelsen.

Nej det enda styrelsen visade i sitt svar till motion 2011:2 var antingen sitt totala förakt för demokrati eller alternativt en total okunnighet om vad demokrati är dvs man visar sig vara en nyttig idiot.

Jag föreslår att fullmäktige visar sjukdomsinsikt och därför uttalar

att SKB idag inte ens uppfyller villkoren för en demokratur

Motion 14 **angående rösträtt**

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

På min motion, med samma rubrik, föregående år gav styrelsen ett svar (sid 6-7) som visar på total okunnighet om vad ett parlamentariskt system är.

Vi vet att alla svenska medborgare har rätt och möjlighet att rösta till riksdagen.

Vi vet att i SKB har endast ett fåtal möjlighet att rösta.

Vi vet att i SKB har endast ett fåtal möjlighet att yttra sig.

Vi vet att inga allmänna val i kvarteren, ej heller bland de köande, föreligger.

Vi vet att styrelsen med dunkla styrmedel tillsätter valberedning.

Vi vet att valberedningen konsekvent arbetar mot förnyelse.

Vi vet att valberedningen undanhåller nomineringar.

Vi vet att Vi i SKB förvränger motioner, deras andemening försvinner.

Vi vet att medlemmar inte får komma till tals i Vi i SKB.

Vi vet att styrelsen följer sin egen, inte medlemmarnas, agenda.

Vi vet att dagens SKB inte har någon som helst likhet med ursprungliga SKB.

Vi vet att mordet på SKB startades på 60-talet.

Slutsats: SKB är inte en parlamentarisk demokrati.

Hemställer

att årsmötet beslutar att grupperna köande och boende ekonomiskt skiljs åt
att alla i gruppen köande skall ges möjlighet att rösta i personvalen av köande fullmäktige
att alla i gruppen boende skall ges möjlighet att rösta i personvalen av boende fullmäktige

Styrelsen utlåtande över motionerna 13 och 14

Motionären har vid tidigare föreningsstämmor fört fram liknande synpunkter som i årets motioner. Styrelsen har vid dessa tillfällen haft en motsatt uppfattning och anser inte heller att det i år framkommit något nytt som skulle ändra styrelsens uppfattning. Styrelsen vill därför återupprepa sina synpunkter.

SKB är en demokratisk organisation. Detta garanteras genom föreningens stadgar som beskriver föreningens demokratiska modell. Vid olika föreningsmöten, som medlemsmöten, kvartersrådsmöten, fullmäktigedagar och föreningsstämmor träffas medlemmarna för att diskutera och fatta kloka beslut. Att SKB använder ett parlamentariskt system med fullmäktigeledamöter vid föreningsstämman beror på att det stora antalet medlemmar omöjliggör att alla medlemmar kan delta på föreningsstämmor och avge sin röst. Likt många andra stora föreningar eller organisationer används detta system med representativ demokrati där medlemmarna representeras av valda ombud. Dessa ombud representerar både hyresmedlemmar och kömedlemmar. I enlighet med SKBs stadgar sker också diskussioner, val och andra beslut.

Att som i den ena motionen föreslås, skilja kömedlemmar och hyresmedlemmar åt, strider mot SKBs föreningsidé. I en medlemsförening hjälper man varandra för ömsesidig nytta. Den köande söker bostad och kan bli hyresmedlem. Hyresmedlemmens bostad blir en dag en köandes medlems bostad. Såväl boende som köande är medlemmar i samma förening och har genom den representativa demokratin, rätt att yttra sig över en mängd olika frågor. Val av fullmäktigeledamöter för boende respektive köande sker enligt av fullmäktige fastställda stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 15 **angående en förändring av pensionssystemet** av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Pensionärerna betalar högre skatt än yrkesverksamma. Detta på pensioner som minskas kraftigt av ”bromsen”. Prognoser för framtidens pensioner visar att för dagens unga blir det än magrare, om man inte har arbete till bortåt 69 års ålder. LO, liksom socialdemokraternas kriskommission, och andra kräver översyn. Ulf Kristersson, ansvarig minister, tycks vara inne på samma tanke.

Äntligen har man insett att något måste göras. En översyn kan starta i trygg förvisning

om att folk förstår att en avvägning måste ske mellan önskemål om bättre pensioner och de offentliga inkomsterna/utgifterna. Det stora problemet är bromsen. Då inte enbart för att den sänker pensionerna. Bromsen har tagit bort det politiska ansvaret.

Allt sköts av datorer. Men datorer har inga val att ta hänsyn till. De tar ingen mänsklig hänsyn. De känner ingen empati. Datorer följer sin programmering. De bryr sig inte, om förutsättningarna förändras. De bekymrar sig inte för om de är felprogrammerade. Ett första steg blir att ta bort detta helt främmande och omänskliga inslag i pensionssystemet.

Parallellt med detta steg måste snedvridningen av skatterna rättas till. Med dessa två korrigeringar har de värsta avarterna i det nuvarande pensionssystemet rättats till. En fortsatt översyn kan göras utan panik.

De grundläggande förutsättningarna i 1994 års principbeslut kan behållas. Dessa är:

- Pensionsåldern följer den genomsnittliga livslängden.
- Mindre ”generös” grund för pensionens storlek än i det gamla ATP-pensionssystemet men inte så snål som nu.
- De samhällsekonomiska förutsättningarna ger ramen.

Till dessa tre punkter läggs

- Arbetsmarknad och pensionssystem måste anpassas till varandra. Det finns individer som inte kan jobba ens till 65, än mindre ännu längre. Individer skall inte bli lidande på att arbetsmiljö, arbetsförhållanden, lagar och avtal inte har anpassats för en framtida högre pensionsålder på t.ex. 69 år.
- PPM-systemet är ett fiasko. Många betalar avgifter i tre led. Först till fondförvaltarna, sen till rådgivare som sköter fondbytena och sen ovanpå det till Premiepensionsmyndigheten. Systemet måste skrotas.

Dessa 5 principer bör slås fast redan från början. Arbetet kan sen gå vidare.

1. En generell pensionsålder, som korrigeras t.ex. vart 10:e år (i enlighet med den genomsnittliga livslängden), införs. Anledningarna härtill är

- Samhällsekonomi fördrar att alla som kan arbeta också gör det. Detta ställer krav på politikerna att skapa förutsättningar för fler jobb.
- Politikerna får inte fortsätta gömma sig bakom fagert tal om valfrihet och eget ansvar.
- Med en tydlig pensionsålder klargörs också politikens ansvar.

2. De sociala skyddsnetten skall fungera upp till den införda pensionsåldern.

3. För ett antal grupper behövs specialregler. En förutsättning för en höjd generell pensionsålder är att arbetsmarknadens parter tar sitt ansvar.

4. Ungdomen står utanför arbetsmarknaden allt längre tid, de får inga pensionspoäng. Är livsinkomstprincipen hållbar?

5. Är det vettigt att göra alla starkt beroende av privata försäkringar?

6. Värdesäkra garantipensionen. Ge även pensionärer del i de 15 senaste årens exceptionella standardstegring. Återlämna pengarna till AP-fonden.

Man måste i översynen ta hänsyn till vilka kompletterande pensionssystem som finns på arbetsmarknaden, och hur stort ansvar det är lämpligt att samhället tar. Vill vi ha ett samhälleligt pensionssystem som intresserar de flesta så behöver pensionsnivån höjas väsentligt.

Ett nytt pensionssystem kan skapas utan några betydande ökning av pensionsavgiften. Men visst, någon höjning blir det. Vi skall då vara klara över att reallönerna under de senaste tio åren har stigit cirka 35 procent, en tredjedel alltså. Några procentenheter mer i pensionsavgift, som tryggar en god pension i framtiden, samtidigt som den orättvisa behandlingen av dagens pensionärer rättas till, det är inte en orimlig tanke.

SKBs fullmäktige 2012 uppmanar ansvariga myndigheter

att göra en revidering i ovanstående anda och uttalar sitt stöd för PRO, RPG, SKPF, SPF och SPRFs arbete.

att vid denna revidering ta hjälp av sakkunnig expertis som t.ex. KG Scherman (Generaldirektör Riksförsäkringsverket 1981-1996) samt Jan Hagberg, chefaktuarie i AFA Försäkrings 1989 - 2006 (varav genom anställning i Folksam åren 1989 – 1997)

”Gärna en guldklocka men först en rejäl pension”.

Styrelsens utlåtande över motion 15

SKB är en politiskt obunden förening, vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Att, som motionären föreslår, ta ställning i andra frågor än de som berör bostads- och/eller fastighetsområdet kan inte anses vara i linje med SKBs ändamålsparagraf.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 16

angående arvoden och ekonomiskt ansvar

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Styrelsen har genom fullmäktige 2010 lyckats driva igenom en önskad bredbandsutbyggnad och på fullmäktige 2011 lyckats erhålla absolution. Man aviserade sedan att högre arvoden skall föreslås fullmäktiget 2012.

Alltså: först belastar man de boende med 80-160 miljoner och sedan kräver man bättre betalt.

Eftersom den nuvarande makteliten har total kontroll lär fullmäktige gå med på detta.

Om fullmäktiget vore demokratiskt valt och följde sina medlemmars behov skulle man istället utkräva ekonomiskt ansvar av styrelse och administrativ ledning.

Till sist kommer den dag då detta sker.

Jag tror dock inte detta års fullmäktigemajoritet har den integritet och demokratiska inställning som behövs. Men åren går och fullmäktiget kommer att förändras.

Hemställer att fullmäktige visar att jag har fel och uttalar

att styrelsen skall avsättas

att skadestånd skall utkrävas från styrelse och administrativ ledning

alternativt om jag har rätt i min förmodan

att inga ökningar av arvoden sker

Styrelsens utlåtande över motion 16

Den ordinarie föreningsstämman har årligen att ta ställning till frågan om ansvarsfrihet för styrelsen för aktuellt räkenskapsår, efter förslag av revisorerna.

Valberedningen föreslår och föreningsstämman väljer – och därmed också avsätter – styrelseledamöter och suppleanter. Detta framgår av SKBs stadgar § 27.

Valberedningen ger även föreningsstämman förslag till sammanträdes- resp årsarvoden. Föreningsstämman beslutar sedan den arvodesersättning som skall utgå för uppdrag inom föreningen. Styrelsen varken föreslår eller beslutar om arvodesnivåer.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 17 angående medlemsmöten av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

En demokratisk grundprincip är att på medlemsmöten har endast medlemmar rätt att närvara, yttra sig och rösta. På möten under 2010 deltog, av SKB, anställd personal som aktivt pläderade för en totalt onödig utbyggnad av fast bredband. På grund av deras agerande åsamkades de boende medlemmarna en onödig kostnad om 80-160 miljoner (ränta oräknad). Detta är inte första gången som anställd personal förorsakat de boende onödiga kostnader.

Hemställer årsmötet uttalar som sin mening

att anställd personal under inga omständigheter får yttra sig på medlemsmöten

Styrelsens utlåtande över motion 17

Motionären upprepar i stort sett samma förslag som framfördes till 2011 års föreningsstämma. Föreningsstämman avtog då motionen. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning. Styrelsen menar alltså att det är av stort värde att SKBs personal deltar vid olika föreningsmöten, som medlemsmöten, kvartersrådsmöten, fullmäktigedagar och föreningsstämmor för att informera i sakfrågor, svara på frågor och redovisa projekt etc. Detta gör att kontakten mellan boende/köande och föreningens verkställande organisation blir bättre liksom att informationen och erfarenhetsåterföring kan ske på ett bättre och snabbare sätt. Kontaktvägarna blir därmed kortare. Den anställda personalen deltar dock aldrig i några omröstningar eller beslut.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 18 angående SKB och allmännyttan

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Vi boende medlemmar får alltid höra att vi har så låga hyror, ja mindre än allmännyttan. Nu är detta inte sant, vilket vem som helst kan övertyga sig om genom att titta på tillgänglig statistik på nätet. Nu är detta inte en uppmaning att ni medlemmar skall börja surfa på nätet. Nej istället uppmanar jag er att börja tänka på fakta:

1. Varje SKB-medlem betalar en insats för att få tillgång till en lägenhet. Det behöver ej de kommunala hyresgästerna göra.
2. När de kommunala bolagen installerar bredband kostar det ca 40 kronor per månad och lägenhet inte 85 kronor. När bostadsrättsföreningar installerar höjs inte avgiften.
3. När en hyresgäst, i ett kommunalt bolag eller privat fastighet, anlitar en hantverkare (genom bolaget) och denne hantverkare missköter sig så sätter bolaget press på hantverkaren.
4. När de kommunala bolagen förhandlar med företag om bredbandsutbyggnad erhåller de mindre än hälften så dyra offerter (Henrik Bromfält, SKB, 9500 kronor per lägenhet, ca 5000 lgh, Familjebostäder 4440 kronor per lägenhet, ca 2000 lgh).
5. SKB styrs av medlemmar i SAP (ordföranden Göran Långsved representerade (S) på handelshögskolan och vice ordföranden Gun Sandkvist (S) i Katarina-Sofias stadsdelsnämnd) de kommunala bolagen styrs av en blandad politikergrupp).
6. I de kommunala bolagen bildas ofta bostadsrätter. Detta ger de boende en chans att styra över sitt eget boende.
7. Det kommunala bolaget Botkyrkabyggen har börjat sälja andelslägenheter. D.v.s.

man har tagit mitt förslag och anpassat det till rådande lagstiftning. ”Terje Gunnarsson, ordförande i Hyresgästföreningen Stockholm är försiktigt skeptisk” enligt DN.

Hemställer att årsmötet beslutar

att SKB slutar upp med att jämföra sig med de kommunala bolagen.

att SKB återgår till de ekonomiska principer och den demokratiska organisation det var – anpassat till dagens samhälle.

Styrelsens utlåtande över motion 18

Varje normalt företag och organisationer gör ibland omvärldsanalyser i vilket ingår att jämföra sig med andra företag inom samma bransch. Alla företag har sina egna förutsättningar att driva sin verksamhet vilket gör att jämförelser med andra företag ibland kan vara svårt. SKB som i vissa delar är unikt som bostadsorganisation bl a genom sin demokratiska uppbyggnad och sin upplåtelseform får göra jämförelser där så är möjligt såväl med allmännyttiga bostadsbolag som privata.

Motionärens exempel på jämförelser i punkt 2) stämmer inte. De kommunala bolagen har en uppgörelse med hyresgästföreningen att höja hyran med 42 kr/mån (i 2006 års hyresläge) då fastigheten förses med bredband samt ytterligare 35 kr/mån respektive 46 kr för 2 RoK och mindre respektive 3 RoK och större (i 2008 års hyresläge) för lägenhetsnät. Hyreshöjningar är helt i nivå med dem SKB beslutat.

Inte heller jämförelsen i punkt 4) är relevant. Familjebostäders upphandling om 4 400 kr avser endast ersättningen till leverantören för fastighetsnät och lägenhetsnät, exkl. bredbandsskåp, optoomvandlare, projektering mm. Jämförbar siffra för SKBs bredbandsutbyggnad är lite drygt 5 000 kr, som förhandlats fram i sex olika upphandlingar. Kostnadsskillnaden beror framför allt på att SKB har en något högre standard på kablar, antal uttag och eluttag samt högre service till hyresmedlemmarna.

Sammanfattningsvis får de jämförelser SKB gör med andra företag betraktas som normala och ingående i uppdraget att driva organisationen på ett ändamålsenligt och effektivt sätt. I det kan ingå att jämföra hyresnivåer, driftskostnader, byggkostnader etc.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 19

om Hyr Äga, ett kooperativt finansieringssystem för nybyggnation och förvaltning

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

HyrÄga

ett kooperativt finansieringssystem för nybyggnation och förvaltning

Mikael Möller

2012

Idén om ägarlägenheter väcktes av Ingela Engblom genom hennes och Lolita Rays motion 2007:24, angående de norska eijersektionerna. Vid den tidpunkten var jag kvar i hyrestänkanudet men hade personliga erfarenheter av hur anställda misskötte sitt arbete samt att de kunde göra detta utan att avskedas. Jag hade också börjat förstå att det SKB jag gick med i 1974 ej längre existerade samt att det fanns en löjligt lång kö. Det behövdes således en återgång till de gamla kooperativa idealen, skapandet av en styrelse som står på medlemmarnas sida och en kader av anställda som är lojala mot medlemmarna och endast dessa.

Kort sagt behövde jag bygga upp ett nytt system som baserades på de gamla kooperativa idealen, inga hyreshöjningar och många hjälper många, men anpassat till dagens ekonomiska verklighet. I denna verklighet ingick också de försämrade pensionsvillkoren.

Styrelse och fullmäktige vägrar föra en saklig diskussion. Därav långa motioner.

Enskilda medlemmar ges endast möjlighet att delta i diskussionen under 2-minuters pass, en gång om året. Därav många motioner.

"Förneka aldrig dina egna övertygelser och erfarenheter
bara för att få lugn och ro."

Dag Hammarskjöld

I	Frågor och svar	2
1	Varför behövs ett nytt system?	3
2	Varför pratar jag hela tiden om pensionen?	3
3	Kommer alla vilja köpa?	3
4	Kommer alla lägenheter bli ägarlägenheter?	4
5	Kan en undersköterska köpa?	4
6	Kommer det finnas ingångslägenheter?	4
7	Vem är girig?	4
8	De boende har subventionerad hyra!	4
9	SKBs verksamhetsidé	4
10	Är de köande medlemmarna förlorare?	5
11	Är externa byten ett problem?	5
12	Blir andrahandsuthyrning ett problem?	5
II	Värdegrund och principer	6
	Den kooperativa värdegrunden	7
	De kooperativa principerna	7
1	Frivilligt och öppet medlemskap	7
2	Demokratisk medlemskontroll	7
3	Medlemmarnas ekonomiska deltagande	7
4	Självständighet och oberoende	7
5	Utbildning, praktik och information	8
6	Samarbete mellan kooperativa föreningar	8
7	Samhällshänsyn	8
	SKB och den kooperativa värdegrunden	8
	SKB och de kooperativa principerna	8
III	Kostnader och finansiering	10
	Metoden – för att få måste man ge	11
	Metoden – belasta de boende och köande lika	12
	Metoden – kapitalet skall arbeta för medlemmarna	13
	Metoden – hjälp till självhjälp	14
A	Beräkningsbilaga	15

Avdelning I

Frågor och svar

Under de år som gått, när framtida riktlinjer för SKB, tagits fram har många frågor dykt upp. I denna del skall en del svar ges. Det finns säkert frågor som inte kommit till min kännedom och därför kommer sannolikt denna del behöva uppdateras framöver.

Ni som skriver till mig ange namn och adress annars kan jag inte svara och därmed uteblir diskussionen. Svar kommer men kan ta tid ty allt arbete är obetalt.

1 Varför behövs ett nytt system?

I början på 60-talet framtvingades förändringar av SKBs ursprungliga grunder, bland annat nytecknades inga 25-åriga kontrakt. Man använde sig av advokater och hot:

"Om överenskommelse ej kan träffas kommer SKB att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren."

Till detta kommer så det förändrade pensionssystemet parat med den stora stölden om 250 miljarder kronor av medborgarnas pensionspengar.

2 Varför pratar jag hela tiden om pensionen?

Det enkla svaret är att dels är hyran den största posten för en pensionär och dels bryr jag mig om människor. Ett lite längre svar är följande citat (KG Scherman)

*"Today's politicians have reason to recall what Göran Persson, then Prime Minister, said during a visit to New Zealand in 2005. He observed that people did not understand the new pension system and forecast strong dissatisfaction when they in 20 years see what has taken place. And he added in a newspaper article last December 14th: '**That the Brake has been applied was really unnecessary.**' He believes that restoring the 250 billion Swedish kronor that were moved from the buffer fund to the state budget should be considered, and continued: '**It wasn't an exact science when we deliberated on how money should be allocated between the state and the pension system.**' "*

Se även separat motion 2012: Angående en förändring av pensionssystemet. Det långa svaret finner du på <http://www.skb.syntes.be/>

3 Kommer alla vilja köpa?

Nej jag tror inte alla kommer vilja köpa. Detta av huvudsakligen följande skäl: Kallhyran kommer i mitt föreslagna system ligga fast; om du köper den lägenhet du hyr så förlorar du din kötid och många vill vänta på större; inte alla är intresserade av att ta förvaltningsansvar. Det finns säkert fler skäl.

Däremot tror jag tillräckligt många kommer vilja köpa för att de ska bli ett verksamt hinder för onödiga lyxinvesteringar typ bredband med uttag i varje rum, elstolpar för uppvärmning av bilar mm.

4 Kommer alla lägenheter bli ägarlägenheter?

I det framtagna systemet är möjlighet till återköp till nominellt värde inbyggt. Men framförallt lösgörs pengar för anskaffning av nya lägenheter, via friköp, till fromma för alla köande. Nej jag tror inte alla lägenheter blir ägarlägenheter. Däremot uppmanar jag alla som kan att äga sin lägenhet då detta är ett sätt för de boende medlemmarna att stödja byggandet/anskaffandet av fler lägenheter att fördela bland de köande.

5 Kan en undersköterska köpa?

Eftersom hela systemet är uppbyggt på att ett köp kan bekostas av hyresinbetalningar så är svaret ja. Kan du betala hyra så kan du köpa. Dessutom finns möjligheten till återköp om livssituationen blir för besvärlig. För organisationen är det irrelevant ty den erhåller den satta hyran. Ja i själva verket tjänar organisationen på ett återköp till nominellt värde.

6 Kommer det finnas ingångslägenheter?

Först måste det påpekas att SKB inte startades som ett projekt för ungdomsboende utan för att ge medlemmar, oftast familjer, tillgång till bra och billiga bostäder.

Detta hindrar inte att en del av SKBs lägenheter, oftast de små, idag passar mer för ungdomar än familjer. Frågan är om dessa lägenheter kommer försäljas mer än de övriga.

Jag tror inte det ty ur bostadsekonomisk synvinkel vore det oklokt för en ungdom att köpa — ty denne förlorar då sin oftast långa kötid. Därmed förloras möjligheten att i framtiden kunna erhålla en större bostad.

7 Vem är girig?

Jag har anklagats för att vara girig, av personer som inte känner mig. Dyliga anklagelser faller i stort sett tillbaks på anklagaren. Ty anklagelserna är projektioner av dessa personers egna tankar.

8 De boende har subventionerad hyra!

Om man tar hänsyn till alla kostnader inklusive värdeförsämring är jag övertygad om att detta inte stämmer. Det är lite svårt för mig att göra en fullständig analys eftersom jag dels saknar tillgång till faktamaterial och dels inte hinner med att göra allt.

Jag har information om en lägenhet, på Kampementet, sen den byggdes (1963). De överslagsberäkningar jag gjort visar att boende i denna fastighet betalt in mångdubbelt mer än anskaffningskostnad plus drift plus solidaritetspremien om 10%.

9 SKBs verksamhetsidé

I ett av de brev jag fått står:

"Måste man då titta på vilket hyror som fastighetsägare tar ut för hyresrätter i närområdet, alltså där SKB har fastigheter? Ja, det ingår i SKB:s verksamhet att göra en omvärldsanalys."

I SKBs ursprungliga verksamhetsidé ingick att bygga bra och billiga bostäder samt att inte höja kallhyran. Påståendet är därför felaktigt.

Bara som ett exempel på vad åsikten i det citerade stycket leder till: Ett totalt obehövt bredband för ca 160 miljoner.

10 Är de köande medlemmarna förlorare?

SKB idag är ett pyramidspel där ett fåtal privilegierade (deras föräldrar satte dem i kön som nyfödda eller 40-talister som bott i villa i 30-40 år) skördar. Inget ont i det. Planering och långsiktighet skall belönas. Men vi kommer inte ifrån att det idag är de boende som står kostnaden för den absoluta merparten av nybyggnationen.

Med det föreslagna systemet kan villaboende, som på sin ålders höst vill sluta skotta snö, kunna köpa en SKB-lägenhet. Både till sig själva och de köande barnen. De lösgör då i fastigheterna bundet kapital.

Därmed hjälper de också andra, mindre förmögna, köande, medlemmar till en bostad. Gör detta de köande till förlorare?

11 Är externa byten ett problem?

Dessa byten är bara ett "problem" i nuvarande snedvridna SKB. Självt ser jag det inte som ett problem utan som en del av ett demokratiskt system. Det som dock är ett problem är när gamla SKBare behandlar nyinflyttade, via dylika byten, illa. Hälsar inte, snackar skit om dem, saboterar i cykelstall, tvättstuga, garage mm. Detta är ett problem.

Ett externt byte innebär ju dessutom att en medlem får tillgång till en bostad den behöver. Är detta ett problem? Är det inte en del av att många hjälper många?

12 Blir andrahandsuthyrning ett problem?

Eftersom man endast tillåts köa till en SKB-lägenhet (per personnummer) lär det knappast bli frågan om några massuthyrningar. Däremot kan en inköpt SKB-bostad uthyras om medlemmen vill planera för sin pension. Denne kan tillfälligt/permanent bo annorstädes under sitt yrkesverksamma liv. Observera att det inte är ekonomiskt att köpa enstaka lägenheter för uthyrning — av samma anledning som att ingen köper radhus för uthyrning. Så i vad består problemet?

Det finns gott om tillfälliga boendebehov, tex studenter som tillfälligt behöver en bostad, som skulle kunna tillgodoses på detta sätt.

Hemställer att fullmäktige beslutar

att de fullmäktigeledamöter som har frågor skickar dem till Mikael Möller (skb@syntes.be) så att de kan besvaras vid nästa års fullmäktige.

Avdelning II

Värdegrund och principer

Den kooperativa värdegrunden

En kooperativ förening är en fristående sammanslutning av personer som frivilligt samverkar för att tillgodose sina gemensamma ekonomiska, sociala och kulturella behov och önskemål genom ett samägt och demokratiskt styrt företag.

Kooperativa föreningar bygger på värderingarna självhjälp, personligt ansvar, demokrati, jämlikhet, rättvisa och solidaritet. Liksom grundarna tror medlemmar i kooperativa föreningar på etiska värden som hederlighet, öppenhet, socialt ansvar och omsorg om andra.

De kooperativa principerna

De 7 kooperativa principerna är riktlinjer för hur kooperativa föreningar ska omsätta värderingarna i handling.

1 Frivilligt och öppet medlemskap

Kooperativa föreningar är frivilliga organisationer öppna för alla som kan använda deras tjänster och ta på sig medlemskapets ansvar - utan diskriminering avseende kön, social ställning, ras, politisk eller religiös övertygelse.

2 Demokratisk medlemskontroll

Kooperativa föreningar är demokratiska organisationer som styrs av medlemmarna, vilka aktivt deltar i fastställande av mål och riktlinjer och i beslutsfattande. Förtroendevalda män och kvinnor är ansvariga inför medlemmarna. Medlemmar i primärkooperativ har lika rösträtt (en medlem, en röst). Kooperativa föreningar på andra nivåer organiseras också på ett demokratiskt sätt.

3 Medlemmarnas ekonomiska deltagande

Medlemmarna bidrar på ett rättvist sätt till den kooperativa föreningens kapital och utövar kontroll över det i demokratisk ordning. Åtminstone en del av detta kapital är vanligtvis den kooperativa föreningens gemensamma egendom. Räntan på det insatskapital som utgör villkor för medlemskapet är begränsad, om ränta över huvud taget utgår.

Medlemmarna kan avsätta överskottet till följande ändamål:

- Utveckla den kooperativa föreningen - om möjligt genom att reservera medel, vilka åtminstone till en del ska vara bundna.
- Ge medlemmarna förmåner i förhållande till deras nyttjande av den kooperativa föreningen.
- Stödja andra aktiviteter som godkänts av medlemmarna.

4 Självständighet och oberoende

Kooperativa föreningar är fristående organisationer för självhjälp som styrs av medlemmarna. Om de ingår avtal med andra organisationer, inklusive regeringar, eller skaffar externt kapital sker detta på villkor som säkerställer demokratisk medlemskontroll och som vidmakthåller den kooperativa självständigheten.

5 Utbildning, praktik och information

Kooperativa föreningar erbjuder utbildning och praktik till sina medlemmar, förtroendevalda, chefer och anställda så att de effektivt kan bidra till utvecklingen av sina kooperativa föreningar. De informerar allmänheten - särskilt unga och opinionsbildare - om den kooperativa föreningens särart och fördelar.

6 Samarbete mellan kooperativa föreningar

Kooperativa föreningar tjänar sina medlemmar mest effektivt och stärker den kooperativa rörelsen genom att samarbeta på lokal, nationell samt regional och internationell nivå.

7 Samhällshänsyn

Kooperativa föreningar arbetar för en hållbar utveckling av sina lokalsamhällen enligt riktlinjer som godtagits av medlemmarna.

SKB och den kooperativa värdegrunden

I SKB finns det två grupper av medlemmar, köande och boende, som har olika ekonomiska intressen.

Det har visat sig gång på gång att de som inte instämmer i ordförandens, Göran Långsved, och vd:s, Henrik Bromfält, beslut behandlas illa. Hot, direkt och indirekt, i olika former är vanligt.

Val till förtroendeposter och möjlighet att diskutera fungerar olika för olika grupperingar.

Uttrycket "Vissa är mer jämlika än andra" stämmer bra på grisfarmen SKB.

Vari ligger rättvisan att en 70-årig pensionär som aldrig använt en dator skall behöva betala 85 kronor i månaden för ett bredband?

Enligt Henrik Bromfält kostar bredbandsutbyggnaden i snitt 9500 kronor per lägenhet. Familjebostäder betalade 4500 kronor per bostad. I vilken ficka har 5000 kronor stoppats. Det vill säga ca 25 miljoner (för 5000 bostäder)

Hyresutskottet redovisar aldrig hur förhandlingarna går till och varför de accepterar de hyreshöjningar som begärs.

Denna uppräknning kan fortsätta sida upp och sida ned.

Slutsats: SKB ansluter sig ej till den kooperativa värdegrunden.

SKB och de kooperativa principerna

Förtroendevalda män och kvinnor är ansvariga inför medlemmarna. Detta gäller inte i SKB där vissa medlemmar och anställda förslösar vad andra dragit in.

Medlemmar i primärkooperativ har lika rösträtt (en medlem, en röst). Gäller i SKB men alla ges inte lika möjligheter att använda denna rätt.

Medlemmarna bidrar på ett rättvist sätt till den kooperativa föreningens kapital. Detta gäller definitivt inte i SKB där de boende medlemmarna "tvångsbeskattas".

SKB ingick avtal med Kumlins måleri på ett sådant sätt att de enskilda medlemmarna förlorade kontrollen över sina renoveringar.

SKB ger endast utbildning till förtroendevalda och ledningen gör allt för att skilja bort dem som inte papegojmässigt följer ledningens påbud.

Slutsats: SKB ansluter sig ej till de kooperativa principerna

Hemställer att fullmäktige beslutar

att den kooperativa värdegrunden och de kooperativa principerna skall återupprättas.

att SKBs ursprungliga målsättningar: "bra och billiga bostäder" samt "SKB höjer inte (kall)hyran" återupprättas.

Avdelning III

Kostnader och finansiering

Metoden – för att få måste man ge

Idag har man återinfört den gamla principen att medlemmen betalar 10% av anskaffningskostnaden vid inflyttningen. Vad ger nu detta för kapitalkostnadsnivåer? Ja det beror på hur man räknar och jag skall här ge exempel på vad olika val kan ge i månadskostnad (exkl avgifter för tomt, sopor, mm).

Först behöver vi en del beräkningsformler och variabler och för dessa inför jag beteckningarna

- L = lägenhetens yta
- T = fastighetens bostadsyta
- p = organisationens vinst
- r = medlemmens ränta på satsat kapital
- n = totala antalet amorteringsår
- P = fastighetens anskaffningskostnad
- Q = en undre kapitalgräns för beräkning av hyra

Månadskostnaden kan nu skrivas

$$m(n, r, p, P, Q, T, L) = \frac{a(n, r, p, P, Q)}{T} \times L \times \frac{1}{12}$$

där

$$a(n, r, p, P, Q) = r \frac{(1+r)^n (1-p^2) P - Q}{(1+r)^n - 1}$$

Därefter en av flera möjliga beräkningsalgoritmer och jag ökar för anskaffningskostnaden med $p\%$ (den del som går till mer byggnation direkt) och därefter bestämmer jag en fast årlig amorteringsnivå a som beror av antalet amorteringsår n och räntan r på inlånat kapital.

Vi exemplifierar nu med en fastighet i SKB nämligen Agendan

Example 1 *Fastigheten Agendan har ett anskaffningspris om 74 082 000 kronor och en bostadsyta om 2 220 m² samt 252 m² lokaler. Denna fastighets inflyttnings/försäljningspris gentemot medlemmarna blir således 1.1*74 082 000 = 81 490 000 kronor. Till fastigheten hör även parkeringsplatser och lokalytor som vi bortser ifrån. Jag förutsätter att intäkterna används till att sänka den allmänna hyresnivån på Agendan och inte att de går till SKB centralt. För denna fastighet erhålls följande tabell över kapitalkostnaden per månad för en trea om 85m²*

år	ränta	
	3%	5%
50	9361	13 139
70	8233	12 363
100	7567	12 032

Vi noterar här att i anskaffningskostnaden ingår löner för projektering, byggnation och slutregleringar av byggfel. Det skall även noteras att kommunala avgifter mm torde täckas av ca 2000 kronor per månad. Det är svårt att ange en mer exakt siffra eftersom den också beror av personalens förmåga att utföra de uppgifter som är dem ålagda. Dock för detta månadspris får man en ny, modern och fräsch lägenhet som uppfyller moderna normer för boende.

Ovanstående hyra ligger fast för den som är hyresgäst.

För den medlem som väljer att köpa sin lägenhet ser den ekonomiska situationen exakt likadan ut. Skillnaden är att denne när som helst kan välja att amortera extra och därefter blir månadskostnaden lägre. Detta skapar en möjlighet att spara extra under goda år för att skörda under dåliga år. Vi ger här ett exempel på hur detta kan fungera

Example 2 Antag att den som flyttade in i en trea om 85 m² valde att bli ägare samt att denne under de första 10 åren betalade samma kapitalkostnad som en hyresgäst. Men efter 10 år betalades 500 000 kronor extra in. Vad blir nu den månatliga kapitalkostnaden efter denna inbetalning?

Agendan har efter 10 år och ovanstående antaganden gjort en räntebetalning om $R(10, r, p, P)$ och skulden har då efter 10 år minskat till $S(10, n, r, p, P)$.

Lägenhetsinnehavarens (som vi antager gick över till kategorin ägare från början) har en ursprunglig skuld om

$$P = \frac{81\,490\,000 - 8\,149\,000}{2220} \times 85 = 2\,808\,100 \text{ kronor}$$

I tabellerna nedan framgår vad denne betalt i ränta respektive kapital efter 10 år under de standardiserade antagandena (från den första tabellen)

år	inbetald ränta efter 10 år		år	inbetalt kapital efter 10 år	
	3%	5%		3%	5%
50	479 011	820 232	50	601 456	1043 792
70	479 011	820 232	70	475 553	958 234
100	479 011	820 232	100	400 771	921 649

För att bestämma innehavarens framtida hyra per månad har vi att från den ursprungliga skulden $S(0)$ dra kapitalamorteringen under 10 åren samt de 500 000 som ingår i den extra inbetalningen. Den nya månadshyran kan då tecknas:

$$\mu(k, n, r, p, P) = \frac{a(n - k, r, p, S(0) - (ka(n, r, p, P, 0) - R(k, r, p, P)) - 500000, 0)}{12}$$

Detta ger oss följande tabeller över den nya och gamla månadsavgiften:

år	ny månadsavgift		år	gammal månadsavgift	
	3%	5%		3%	5%
40	6091	7719	50	9361	13 139
60	5462	7370	70	8233	12 363
90	5075	7216	100	7567	12 032

Metoden – belasta de boende och köande lika

Den boende medlemmen bidrar i ovanstående exempel till kollektivet med 10% av anskaffningsvärdet samt en ränta på lånat belopp som innebär mer än ett inflations-skydd på sparad kapital. Detta skydd gäller endast nysparande och ej den upplupna ränta som förutsätts ligga kvar i SKB. Ränteintäkterna på den upplupna räntan finansierar bland annat den övriga verksamheten utöver byggnation. Medlemmen erhåller den upplupna räntan i och med att medlemsskapet upphör (utträder eller avlider), men belastas med skatt först när medlemsskapet upphört. Räntan tillhör medlemmen och räknas som del av medlemmens insatskapital.

Den köande medlemmen skall årligen spara minst ett belopp som svarar mot den boendes insats om 10% av anskaffningsvärdet helt i enlighet med likhetsprincipen i lagen om ekonomiska föreningar. Den köandes sparande beräknas sålunda som 10% av det genomsnittliga anskaffningskostnaden per m² multiplicerat med den önskade lägenhetsstorleken delat med 50 – 100 (*n*) år. För vårt exempel ovan innebär det ett sparande om

$$\frac{\frac{74082000 \cdot 0.1}{2220} * 85}{50 \rightarrow 100} = 5673 \rightarrow 2837 \text{ kronor.}$$

Om man köar till större lägenheter sparar man mer och omvänt för mindre lägenheter.

Boendes insats är ett nysparande som ej erhåller någon ränta därför att denna direkt kvittas mot den ränta som den boende skall erlægga (sparandet är ett lån till sig själv). Övrigt nysparande ger ränta.

Köandes nysparande ger ränta och sparandet tillsammans med den nominella räntan ackumuleras på den köandes sparkonto. Summan kan användas för erläggande av insats.

För både boende och köande gäller att sparandet plus räntan återfås vid utträde/dödsfall.

Metoden – kapitalet skall arbeta för medlemmarna

I nuvarande SKB föreligger två uppenbara ekonomiska fel. Det första felet är de köandes försumbara sparande och det andra felet är inläsningen av kapital. Det finns fler men dessa två är de viktigaste.

För att komma till rätta med det första felet måste man höja den allmänna sparkvoten för bibehållande av kötid. I avsnittet ovan angavs en metod att skapa ekonomisk rättvisa mellan köande och boende medlemmar.

Det andra felet är att medlemskapital är låst i fastigheten under lång tid. Konsekvensen härav är dels att många köande får vänta lång tid, innan de kan erhålla bostad, och dels att de boende belastas orättvist. I dag står de boende för merparten av nybyggnationen plus sitt eget boende.

På något sätt måste det i fastigheterna bundna kapitalet frigöras och ett sätt att göra detta är att tillåta friköp (andra förslag är välkomna men inget har i skrivande stund inkommit). De som har råd kan då ganska omedelbart friköpa en lägenhet och därmed göra denna lägenhets uppbundna kapital tillgängligt för nya lägenheter. Kollektivet har för denna lägenhet erhållit en 10%-ig vinst och kan för varje grupp om 10 försålda lägenheter bygga 11 nya.

För att inte ekonomisk osunt agerande (ur kollektivets synvinkel) skall uppstå måste viss reglering införas

- en av SKB ägd lägenhet erbjuds den som står först i kön och ingen annan.
- om en medlem köper loss, hela eller del av, en lägenhet hamnar denne sist i kön dvs antalet kömånader sätts till 0.

Om medlemmen inte kan betala hela kostnaden direkt införs ett system med varierande avbetalningar där innehavaren själv bestämmer tidpunkter för extra inbetalningar och deras storlekar. Månadsbetalning kan aldrig vara mindre än den satta hyran. Dvs lägenheten kan friköpas via de normala hyresinbetalningarna och det tar då 50-100 år. Vad medlemmen betalar med är förlorad kötid och övertagande av lägenhetens förvaltningsansvar. Vad medlemmen vinner är en bättre ekonomisk

kontroll (tex kan man inte påtvinga denne kostnaderna för ett obehövligt bredband). Möjlighet att ge lägenheten till barn eller barnbarn eller att sälja föreligger också. Framförallt kommer medlemmen, genom friköp, kunna klara sig bättre på sin framtida pension.

Den medlem som ej vill förlora sin kötid, och ej heller vill ta förvaltningsansvar, kan naturligtvis bo i lägenheten som vanlig hyresgäst, med alla de förmåner som följer enligt lag. På så sätt kan man göra succesiv boendekarriär och tex börja med en etta för att så småningom bebo en fyra. Man behåller hela tiden sin kötid och kan addera till denna genom ytterligare sparande.

Medlemmen bestämmer själv om och när ett friköp skall ske.

Metoden – hjälp till självhjälp

En boende medlem kan när som helst bestämma sig att gå från att hyra till att äga. Detta beslut kan fattas direkt vid inflyttning i nyproduktion, enligt avsnittet om *Metoden – för att få måste man ge*. Men beslutet kan även fattas vid ett senare tillfälle. Ett sätt att beräkna priset vid detta senare tillfälle skulle kunna vara följande: Låt b_i beteckna byggnadsindex år i , så som SCB räknar fram det för bostadshus i storstadsområden. Om fastigheten färdigställdes år m_0 och köpet initieras år $m_0 + k$ så sätts den nya kapitalkostnaden till

$$K_0 \times \frac{b_{m_0+k}}{b_{m_0}} \text{ minus kostnad för att uppgradera till nystandard år } m_0 + k$$

Detta innebär först en uppräknig till aktuellt års prisläge för att sedan dra av kostnaden att ställa fastigheten i nyskick.

Ägaren råkar på obestånd

En boende medlem kan när som helst gå från att äga till att hyra. Livet blir ej alltid som tänkt och omständigheter kanske gör att man inte kan betala ens hyran. SKB skall då på ägarens begäran återköpa lägenheten till nominellt värde dvs exakt de extra kronor som betalats in återbetalas till innehavaren. Medlemmen blir boende medlem. För att förbättra sin kötid måste nytt sparande göras.

Varför skulle nu någon vilja göra detta? Några skäl kan vara att bidrag och bostadsbidrag ej delas ut till fastighetsägare; ägaren blir sjuk; ägaren vill utnyttja sitt sparkapital de sista levnadsåren mfl möjliga skäl. Självklart kan medlemmen alltid sälja sin andel av lägenheten men vi skall då ha i åtanke att medlemmen behöver någonstans att bo och dennes kötid är 0, om inte ett nytt sparande tidigare påbörjats.

Hemställer att fullmäktige beslutar

att fullmäktige skall föra en saklig diskussion angående finansieringen av fler bostäder.

Appendix

A Beräkningsbilaga

I denna bilaga går vi igenom beräkningarna för de i texten använda ekonomiska formlerna. Vi börjar med en repetition av beteckningar

$$\begin{aligned} L &= \text{lägenhetens yta} \\ T &= \text{fastighetens bostadsyta} \\ p &= \text{organisationens vinst} \\ r &= \text{medlemmens ränta på satsat kapital} \\ n &= \text{totala antalet amorteringsår} \\ P &= \text{fastighetens anskaffningskostnad} \\ S(n) &= \text{återstående skuld år } n \text{ (} S(0) = P \text{)} \\ Q &= \text{en undre kapitalgräns för beräkning av hyra} \end{aligned}$$

Vi använder oss av en konstant amortering $a(n, r, p, P, Q)$ (kallhyra¹) som baseras på beteckningarna ovan. Efter n år skall kapitalkostnaden vara betald. Sedvanlig teknik ger

$$a(n, r, p, P, Q) = r \frac{(1+r)^n S(0) - Q}{(1+r)^n - 1} = r \frac{(1+r)^n (1-p^2) P - Q}{(1+r)^n - 1}$$

För en lägenhet om Lm^2 erhålls månadshyran

$$m(n, r, p, P, Q, T, L) = \frac{a(n, r, p, P, Q)}{T} \times L \times \frac{1}{12}$$

Vid inflyttning betalas $100p\%$ av $(1+p) \times P$ av dem som flyttar in. Fastighetens skuld (upplåningsbehov) blir därmed

$$S_0 = (1+p) \times P - p(1+p) \times P = (1-p^2) \times P$$

Den totala ränta som erlagts på en skuld om S_0 är efter k år

$$\begin{aligned} R(k, r, p, P) &= rS_0 + rS_1 + \dots + rS_{k-1} = r \sum_{j=0}^{k-1} \left((1+r)^j S_0 - a \sum_{i=0}^{j-1} (1+r)^i \right) \\ &= r \sum_{j=0}^{k-1} (1+r)^j S_0 - ra \sum_{j=0}^{k-1} \sum_{i=0}^{j-1} (1+r)^i \\ &= r \times \frac{(1+r)^k - 1}{r} S_0 - ra \sum_{j=0}^{k-1} \frac{(1+r)^j - 1}{r} \\ &= \left((1+r)^k - 1 \right) (1-p^2) P - a \left(\frac{(1+r)^k - 1}{r} - k \right) \\ &= \left((1+r)^k - 1 \right) (1-p^2) P - r \frac{(1+r)^k (1-p^2) P}{(1+r)^k - 1} \left(\frac{(1+r)^k - 1}{r} - k \right) \end{aligned}$$

¹Framgent avses kallhyra när vi skriver hyra om intet annat anges explicit.

varför den under k år inbetalda räntan kan skrivas

$$R(k, r, p, P) = P \frac{1 - p^2}{(r + 1)^k - 1} \left(kr (r + 1)^k - (r + 1)^k + 1 \right).$$

Varje år görs amorteringar och den totala skulden har efter k år minskat till:

$$\begin{aligned} S(k, n, r, p, P) &= S_0 + R(k, r, p, P) - na(n, r, p, P, 0) \\ &= (1 - p^2) P + R(k, r, p, P) - na(n, r, p, P, 0) \\ &= (1 - p^2) P + P \frac{1 - p^2}{(r + 1)^k - 1} \left(kr (r + 1)^k - (r + 1)^k + 1 \right) \\ &\quad - nr \frac{(1 + r)^n (1 - p^2) P}{(1 + r)^n - 1} \\ &= \frac{Pr(1 - p^2)}{\left((r + 1)^k - 1 \right) \left((r + 1)^n - 1 \right)} \\ &\quad \times \left(k (r + 1)^{k+n} - n (r + 1)^{k+n} - k (r + 1)^k + n (r + 1)^n \right) \end{aligned}$$

varför skulden efter k år kan skrivas

$$\begin{aligned} S(k, n, r, p, P) &= \frac{Pr(1 - p^2)}{\left((r + 1)^k - 1 \right) \left((r + 1)^n - 1 \right)} \\ &\quad \times \left(n (r + 1)^n - k (r + 1)^k - (n - k) (r + 1)^{k+n} \right) \end{aligned}$$

Motion 20

om ägarlägenheter

av kvarteret Timmermannen

Tanja Airaksinen, Maria Bergvall-Kangur, Lena Broman, Ingela Engblom,
Daniel Frölander, Christina Ingre, Max Kangur, Monika Löverli,
Göran Persson, Peter Ström

Vi yrkar på att SKB utreder om införandet av ägarlägenheter innebär en förbättring för SKB:s medlemmar, såväl köande som boende, samt för SKB som organisation.

Motion 21

om pilotprojekt för "hyres-/ägarmodellen"

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Undertecknad föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att göra en utredning om huruvida en del av SKBs nybyggnation, exempelvis den på Kungsholmen, kan bli ett pilotprojekt för en förvaltning genom den föreslagna "hyres-/ägarmodellen". Utredningen kan då bilda underlag för vad som skulle krävas (kanske stadgeändringar mm?) varefter ett beslut om ett eventuellt pilotprojekt eller ej kan tas.

Motion 22

om granskning

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Det har som många vet tidigare framkommit att Stockholms stads exploateringskontor uttryckt sig kritiskt till SKB:s nuvarande form med kooperativ hyresrätt (exploateringskontorets tjänsteutlåtande 080918, bilaga 1). Problemen med vår förenings nuvarande modell har även diskuterats av hyresutskottet i "Vi i SKB" (2007okt, bilaga 2) och av Mikael Möller (2010okt, bilaga 3).

Suboptimalt är de minst sagt små eller i praktiken obefintliga möjligheter att få tillbaka det ökade värdet på våra insatser. Enligt lagen om ekonomiska föreningar skall sådana föreningar gagna varje medlems ekonomi. I vår ekonomiska förening däremot, så innebär ett allt längre boende i SKB att man betalar alltmer av nytillkomna medlemmars boende eftersom kallhyran numera inte längre ligger fast. Ju mer som byggs desto mer av vårt kapital ligger obrukbart och avkastningen (hyrorna minus kostnaderna) räcker endast till att hålla jämna steg med kostnadsökningen i byggsektorn. Detta innebär en försörd kapitalbildning och endast få lägenheter i förhållande till köns storlek -och speciellt för få 3:or, 4:or och 5:or kan byggas.

Negativt för oss medlemmar är också att ett boende genom vår förenings försorg inte ger oss tillgång till den värdestegring som uppnåtts med bostadsrätt eller i en framtid med ägarlägenheter. Vi närmar oss SKB:s hundraårsjubileum och det är viktigt att vi

medlemmar och SKB:s styrelse visar framtidstro respektive ledarskap inför framtiden. SKB, i likhet med övriga föreningar för boende, verkar ständigt i en föränderlig miljö. I dag finns inte längre några byggsubventioner och, som vår styrelseordförande flera gånger påpekat, nödvändiggör detta allt högre insatser för vårt boende.

Göran Perssons utredning om ägarlägenheter pekar entydigt på att sådana ej innebär ökad spekulation (SOU2000:04) och ger oss all anledning att, som Mikael Möller föreslagit, gå tillbaka till SKB:s ursprungliga grundidéer och därmed göra en som han skriver en ”korrigerande syntes” inför framtiden. Som enskild medlem och definitivt för våra fullmäktigeledamöter finns all anledning att sätta sig in i Mikael Möllers beräkningar. Dessa är ett ytterst viktigt bidrag inför vår gemensamma framtid.

Eftersom Stockholms stad genom historien har varit SKB behjälpligt föreslår jag i min motion

att styrelsen tillsammans med stadens experter låter en objektiv part granska Mikael Möllers förslag

att granskningen skall besvara om de svagheter som exploateringskontoret tydliggjort försvinner med Mikael Möllers förslag.

Styrelsens utlåtande över motionerna 19, 20, 21 och 22

Motionärerna upprepar i stort sett samma förslag som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor. Föreningsstämmorna har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning. Styrelsen menar alltså att ägarlägenheter i SKB:s bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte heller göras.

Att utreda frågan om ägarlägenheter anser styrelsen inte vara motiverat av samma skäl som tidigare framförts till föreningsstämman.

- Ägarlägenheter inte är tillåtna i befintliga bostadshus enligt svensk lagstiftning.
- En omvandling till ägarlägenheter innebär att dessa kan säljas på öppna marknaden. Köande medlemmar ställs då utanför möjligheten att hyra dessa lägenheter av SKB, vilket av många skulle uppfattas som att ett långt och troget sparande har varit förgäves.
- Omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Likaså kan inte styrelsen se det motiverat att göra en sådan granskning som föreslås i motion 22.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 23

om tillgänglighet för information om interna byten

av Stefan Bäck, hyresmedlem Motorn Vingen Bälgen

Vi i kvartersrådet har haft flera samtal om hur det fungerar med interna byten. Vi kan inte komma överens. Om man enkelt vill se vad SKB har för regler vid internbyten, kammar man noll. Stadgarna säger ingenting om detta, ej heller Bopärmen. Det närmaste man kommer någon information om interna byten är denna formulering under rubriken Byta bostad på hemsidan; ”Ansökan om lägenhetsbyte. När du hittat en bytespartner, kontaktar du SKBs uthyrningsenhet, telefon 08-704 60 00, för ytterligare information och blankett om lägenhetsbyte. SKB kan även säga nej till ett byte om medlemmen kan erhålla en likvärdig lägenhet via sin turordning”. Uthyrningsenheten har naturligtvis all information som behövs, men varför ska man behöva kontakta dem för att få veta mer exakt vad som gäller? I våra samtal är vi överens om att hyreslagen gäller vid interna byten, sedan går våra åsikter isär. Hur är det med kötiden, var kommer den in? Om det klart och tydligt fanns formulerat någonstans lättillgängligt (t ex under rubriken Byta bostad, information, på hemsidan) vad det är för regler som gäller skulle vi slippa den frustration som det innebär att inte riktigt veta vad som gäller vid interna byten inom SKB.

Jag önskar därför att det någonstans lättillgängligt finns nedskrivet vilka regler som gäller vid interna byten i SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 23

Motionären efterlyser klagörande information om vilka regler som gäller vid internbyten inom SKB.

Styrelsen vill betona att SKB har liksom andra fastighetsägare att förhålla sig enligt hyreslagen. När det gäller tilldelning av bostad är det § 7 i SKBs stadgar som gäller; att bostad tilldelas medlem efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning.

Enligt hyreslagen kan medlemmar byta lägenhet med varandra. Ansökan skall göras skriftligt.

I bedömningen av ansökan tar SKB hänsyn till skälet för bytet och vilken turordning medlemmarna har som skall byta med varandra. SKB avslår ansökningar där den ena bytespartnern kan söka och med all sannolikhet få en likvärdig lägenhet på sin turordning. SKBs beslut går att få prövat i Hyresnämnden.

Eftersom varje enskilt fall är unikt och därmed måste prövas utifrån sina förutsättningar går det inte att lägga ut en generell information på SKBs hemsida som täcker in varje enskilt fall.

Styrelsen kommer dock att verka för att informationen på SKBs hemsida förbättras när det gäller internbyten inom SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 24

om tillgång till äldre information på hemsidan

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

I den förra versionen av SKB:s hemsida fanns det under alternativet *Information* ett **arkiv** där publicerad information fanns kvar och kunde sökas och läsas senare. Där fanns korta redogörelser för stämmor och andra möten, olika notiser, meddelanden om hyreshöjningar och mycket annat.

På nuvarande hemsida finns inget motsvarande alternativ, **utan äldre information bara försvinner**. Det är klart otillfredsställande.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att merparten av den aktuella information som publiceras på hemsidan – såsom meddelanden om aktiviteter, markanvisningar, bostadsprojekt, serviceenkäter, branschtävlingar, ändringar av stadgarna och hyreshöjningar – bevaras på hemsidan under lämpligt menyalternativ samt

att ge styrelsen i uppdrag att i den information som bevaras på detta sätt inkludera meddelanden om hyreshöjningar respektive uteblivna sådana från och med år 2000.

Styrelsens utlåtande över motion 24

Sedan SKB 2009 lanserade sin nya hemsida har ambitionen hela tiden varit att fylla på med aktuell information och dokumentation. Idag finns på hemsidan en motionsdatabas som sträcker sig tillbaka till 1984, tidningen Vi i SKB finns att läsa från år 2000, protokoll finns från 2000 talets föreningsstämmor. Dessutom finns årsredovisningar, olika rapporter och enkäter. Även om mycket äldre information går att hitta redan i dag kan detta utvecklas ytterligare. SKB kommer därför att så långt som möjligt att utveckla SKBs hemsida i linje med vad motionären framför.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 25

om Utvecklingsutskott – ett nytt arbetsutskott till fullmäktige

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Bakgrunden och motiveringen till att inrätta ett utvecklingsutskott till fullmäktige, dvs. till medlemmarna i SKB finns i min motion 9, 2011.

Jag bemöter här styrelsens utlåtande till motion nr 9, 2011.

Mötesverksamheten i SKB består till 99 % av ensidig information från SKB personal; från dem som är anställda för att förvalta SKB föreningens tillgångar och fastigheter. Denna ensidiga information till medlemmarna består bl. a av dyrköpta föreläsningar om bl. a arkitektur och stadsbyggnad. Jag utesluter här den s.k. föreningsskolan. I vissa kvartersråd finns givetvis ett livligare utbyte och diskussion mellan de boende. Enligt mycket säker information från kvartersråd, som jag har, kan endast en öppen diskussion ske när varken anställd personal eller styrelseledamöter är närvarande. Majoriteten (ca 55000 läskunniga vuxna personer) av medlemmarna i SKB är köande medlemmar som inte har något som helst forum för diskussioner och meningsutbyte i **demokratisk mening**. Med det senare menar jag att dessa diskussioner och meningsutbyten **ska ske utan trakasserier mot någon medlem eller hot om uteslutning. Ja-sägare och nickedockor har aldrig fört någon utveckling framåt.**

Att hänvisa till en framtidsgrupp som arbetade för 14 år sedan är givetvis ingen höjdare. Omvärldens och det svenska samhällets förändringar som påverkar medlemmarnas boendekonomi och den ekonomiska föreningen Stockholms Kooperativa Bostadsförening pågår utan uppehåll. Men i framtidsgruppens rapport finns många bra förslag till förbättringar för SKB medlemmarna, som ännu inte har genomförts. Varför? Vem har det ansvaret?

Det som styrelsen menar med flexibla och ändamålsenliga arbetsmetoder är arbetsgrupper där det alltid finns någon anställd närvarande. Hur rekryteras medlemmar till dessa ”osynliga grupper”? Hur redovisar och informerar grupperna sitt arbete till övriga medlemmar i SKB?

Behovet av ett medlemmarnas utvecklingsutskott är mycket stort i denna förening.

Yrkande

- Jag yrkar att SKBs fullmäktigeledamöter idag beslutar
- att ett nytt arbetsutskott till fullmäktige inrättas och kallas utvecklingsutskott
 - att utvecklingsutskottet organiseras med 5-7 ledamöter, samt suppleanter som är medlemmar i SKB, lika antal ledamöter från boende som från köande medlemmar, dvs. jämn fördelning i demokratisk ordning och som har intresse och kompetens att arbeta konstruktivt från idé till förslag,
 - att utvecklingsutskottet/ledamöterna får fri tillgång till fakta och kunskapsinhämtning
 - att utvecklingsutskottets ledamöter får en fast ersättning per år + sammanträdesarvode
 - att styrelsen får i uppdrag av fullmäktige att utföra de ändringar som behöver göras i stadgarna
 - att utvecklingsutskottet ger en öppen information/redovisning av det föregående årets arbete varje årsmöte/föreningsstämma
 - att SKB informerar på hemsidan och i tidningen ”Vi i SKB”

Styrelsens utlåtande över motion 25

Motionären inkom redan förra året med en motion med samma förslag som i år. Förslaget har alltså prövats tidigare. Föreningsstämman beslöt då att anse motionen för besvarad med vad som anförts i styrelsens utlåtande och säga nej till att ett arbetsutskott till fullmäktige inrättas. Med anledning av det får styrelsen återupprepa vad som då anfördes.

Det är naturligtvis viktigt att diskutera utvecklings- och framtidsfrågor inom föreningen. Motionärens syfte är lovvärt - att stärka SKB inför framtiden och ta tillvara goda idéer kring bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn. Styrelsen har också med stort intresse tagit del av idén om ett utvecklingsutskott och diskuterat fördelarna och nackdelarna med förslaget. SKBs utveckling diskuteras på kvartersrådsmöten, på ordinarie och extra medlemsmöten, mellan fullmäktige för köande och från olika kvarter inom ramen för SKBs föreningsskola, på budgetmöten, på fullmäktigedagen i november och på föreningsstämman samt inom styrelsen. För styrelsen är utveckling och framtidsfrågor av största strategiska betydelse. Mötesverksamheten inom SKB är, vilket motionären själv påpekar, omfattande.

För vissa specifika frågor tillsätts nu och då arbetsgrupper som under en begränsad tid arbetar med analyser, överväganden och olika förslag. Det kan t ex gälla hyressättningsprinciper eller enskilda byggprojekt. En särskild framtidsgrupp, som arbetade 1996-1997, publicerade rapporten "SKB 2000 – Kooperation för rättvisa, inflytande och delaktighet" som redovisades för medlemmarna. Dagens fullmäktigeledamöter är dessutom aktiva och intresserade av bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn. I detta sammanhang bör också pekas på motionernas viktiga roll i föreningens utvecklingsarbete.

De frågor som tas upp i motionen är alltså viktiga. Istället för att etablera ett nytt organ inom föreningen anser styrelsen att flexibla och ändamålsenliga arbetsmetoder i så stor utsträckning som möjligt skall tillämpas inom föreningen. Därigenom skapas goda förutsättningar för vitalitet och kreativitet, inte minst i fråga om utvecklingsfrågor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 26

angående demokratisk rättighet att publicera och läsa motioner

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

År efter år efter år har medlemmarnas motioner till ordinarie föreningsstämman skrivits om och förkortats av SKB-anställda. Alla de gravt förändrade motionerna har därefter utan godkännande av motionären med den omskrivna texten publicerats i tidningen "Vi i SKB". Alla vi tusentals medlemmar som läst motionerna har många gånger undrat över – Vad menar motionären? – Vad vill hon/han egentligen med sin motion? – Vilket underligt/felaktigt yttrande styrelsen har skrivit!

Det svenska samhällets demokratiska system vilar stadigt ända sedan 1766 års grundlag (i huvudsak) på censurförbud, meddelarfrihet och meddelarskydd. Det är klart och tydligt inskrivet i de svenska grundlagarna: Tryckfrihetsförordningen och Yttrandefrihetsgrundlagen.

Regeringsformens 2 kap. Grundläggande fri- och rättigheter: 1 § Varje medborgare är

gentemot det allmänna tillförsäkrad (citat nedan ur lagen)

- 1) ”Yttrandefrihet: frihet att i tal, skrift eller bild eller på annat sätt meddela upplysningar samt uttrycka tankar, åsikter och känslor,
- 2)
- 3) Informationsfrihet: frihet att inhämta och mottaga upplysningar samt att i övrigt taga del av andras yttranden,
- 4)
- 5) mötesfrihet: frihet att anordna och bevista sammankomst för upplysning, meningsyttring eller annat liknande syfte eller för framförande av konstnärligt verk, ...”

I RF 2:10 13 § andra stycket ... citat ”särskilt beaktas vikten av vidaste möjliga yttrandefrihet och informationsfrihet ...”.

Med stöd av den svenska lagens friheter som jag förutsätter att ni fullmäktigeledamöter på 2012 års ordinarie föreningsstämma har moral och mod att stå för

Yrkar jag att ordinarie föreningsstämma beslutar

att motioners texter inte på något sätt får censureras eller stympas före tryckning i tidningen ”Vi i SKB”

att alla motioner i sin helhet trycks på sidor i ”Vi i SKB”

att tryck- och yttrandefriheten ska garantera de demokratiska rättigheterna som medlemmarna i SKB har rätt till i föreningsverksamheten

att medlemmarnas rätt att skriva artiklar, att yttra sig, överordnas de anställdas dito

Motion 27 **om fullständig motionstext i Vi i SKB**

av Urban Lasson, hyresmedlem och fullmäktige i Bjälken

Tryck fullständig motionstext i Vi i SKB.

De av SKB kortade motionstexterna i tidningen Vi i SKB, som medlemmarna läser, har blivit missledande och oklara, särskilt som styrelsens utförliga svar kan gälla sådana saker som strukits i de kortade motionstexterna. Man kan inte utgå från att läsarna inser att motioner är kortade och att argument och förklaringar är borta. Visst finns motionshäftena med fulltext, men för de flesta gäller Vi i SKB. De kortade texterna befrämjar inte förståelsen. Det är också ett förfarande som motverkar medlemmars möjliga delaktighet och stöd. Det kan faktiskt ses som odemokratiskt. De ekonomiska argumenten att spara några tusen kronor i denna stora och välbehövliga medlemsorganisation är inte tillräckliga. Jag yrkar att de fullständiga motionstexterna trycks i Vi i SKB.

Styrelsens utlåtande över motionerna 26 och 27

Det är SKBs fullmäktigeledamöter som diskuterar och fattar beslut på föreningsstämman. Som beslutsunderlag finns de handlingar som tillställs varje ledamot. När det gäller motionsbehandlingen är det motionshäftet som utgör beslutsunderlag. Motionshäftet redovisar samtliga motioner liksom styrelsens utlåtanden i fullständigt och oavkortat skick. Fullmäktigeledamöterna förväntas att studera motionshäftet för att få en fullständig bild av de motioner som ska behandlas under föreningsstämman, för att sedan kunna fatta beslut i de olika motionsärendena.

Övriga medlemmar i föreningen har också möjlighet att ta del av de fullständiga motionstexterna genom att motionshäftet finns tillgängligt på SKBs hemsida. Det går också bra för enskilda medlemmar att få sig motionshäftet tillsänt från SKBs kontor. Därutöver finns motionshäftet distribuerat i ett stort antal till varje kvarterslokal. På de sätten har samtliga medlemmar möjlighet att ta del av samma material som fullmäktigeledamöterna.

Utöver detta så görs som en extra service en förkortad version av såväl årsredovisning som motionshäfte i tidningen Vi i SKB. Förkortningen görs av praktiska skäl för att inte tidningen ska bli alltför omfattningsrik. De senaste årens stora antal motioner har gjort att motionshäftet har svällt. I år är det ett sextiototal motioner varav några mycket omfattningsrika. Om samtliga motioner och utlåtande i oavkortat skick skulle redovisas i tidningen skulle tidningens sidantal minst behöva fördubblas. Om också årsredovisningen skulle redovisas i oavkortat skick skulle tidningens sidantal kanske behöva tredubblas. Tidningen skulle därigenom bli väldigt otymplig samt väsentligt dyrare att producera och distribuera.

När förkortningarna görs är det förstås viktigt att andemening och beslutsförslag i motionerna återges så korrekt som möjligt. I vissa fall kan det dock vara svårt om motionerna är väldigt omfattningsrika eller innehåller otydliga eller väldigt många förslag. I år kommer det särskilt att anges i tidningen Vi i SKB, att motionerna har förkortats och att fullständiga versioner kan återfinnas på hemsidan alternativt beställas från SKBs kontor.

I grunden är det alltså motionshäftet som gäller som beslutsunderlag. Riskerna att förkortningarna inte återger alla nyanser i motionen får vägas mot fördelarna att ha denna förkortade populärversion i tidningen. Fördelarna med att behålla det nuvarande upplägget bedöms överväga nackdelarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 28 **om ökad demokrati genom mer lättlästa motioner** av Kjell Jakobsson, kömedlem

Det är bra om alla motioner börjar med en sammanfattning av innehållet med rubrikerna.

Bakgrund: En beskrivning av det som man vill åtgärda/ är fel och det får max ta två rader på ett A4papper, gärna kortare.

Åtgärd: Det resultat som man vill åstadkomma med motionen och det får max ta två rader på ett A4papper, gärna kortare.

Om det är tillräckligt kortfattat kan det få bli den text som står i sammanfattningen i "Vi i SKB" och då kan motionären styra ordval och innehåll. En del motioner är mycket långa och det stöter bort intresserade från att läsa motionen, tråkigt om det är något väsentligt och intressant. Tänk på hur kvällstidningarna säljer sig på löpsedlarna för att fånga intresse för innehållet i tidningen men vi behöver inte vara så vulgära för att sälja innehållet.

Att-satserna i slutet får stå kvar för votering.

Styrelsen utlåtande över motion 28

Motionen tar upp en viktig fråga, nämligen att motioner bör skrivas så de är lättlästa. På SKBs hemsida och i tidningen Vi i SKBs höstnummer anges konkreta och handfasta råd hur en motion bör utformas. Där står bl a annat motionerna inte bör ta upp detaljfrågor, till exempel sådant som endast berör ett enskilt kvarter. Motionen bör ha en förklarande text och avslutas med ett tydligt yrkande i form av en eller flera attsatser. Det är också precis som motionären skriver en fördel om motionen skrivs kortfattat. Även om SKB kan ge råd om hur en motion kan utformas så är det naturligtvis varje motionärs rätt att formulera sin text. Styrelsen eller tjänstemän kan inte ändra i inkomna motioner. Dessa måste återges ordagrant. Sammantaget anser styrelsen att även om inte innehållet och utformningen i en motion behöver göras så strikt som motionären anger så instämmer styrelsen i motionens andemening särskilt om de råd som anges på hemsidan och i tidningen Vi i SKB följs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 29

angående utveckling av medlemsorganet tidningen "Vi i SKB"

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Bakgrunden till utveckling av ett medlemsorgan t ex "Vi i SKB" hänvisar jag till motion 8, år 2011. Denna upprepar jag inte här. Däremot vill jag informera om att jag i flera år varit både ansvarig utgivare och chefredaktör för en riksspridd tidskrift med 4-6 nummer per år.

Jag bemöter styrelsens utlåtande till motion nr 8, år 2011.

”Att insändarna är anonyma i innehållsförteckningen i början av tidningen överensstämmer med praxis i andra tidningar” påstår styrelsen.

Det är fullständigt felaktigt. I en förening med 83 000 medlemmar där de köande medlemmarna betalar en årlig medlemsavgift 250 kr per person (ngt lägre för yngre) som ger ca 15-18 miljoner kronor årligen till föreningens kassaflöde, en intäkt, som ger ett flerfaldigt överskott varje år, så accepterar vi medlemmar inte att de fåtal artiklar som medlemmar skriver och eventuellt ”lyckas” få in i ett medlemsorgan skall benämnas ”anonyma” i innehållsförteckningen. De ska inte heller sättas i en typsnittsstorlek som gör dem knappt läsbara för medlemmarna. Det är vi medlemmar som med den årliga medlemsavgiften betalar för hela ”Vi i SKB”.

De supersvaga argumenten, från styrelsen (i verkligheten från den ansvarige utgivaren Henrik Bromfält) att det inte går att göra ”Vi i SKB” till ett medlemsorgan som har rätt kvalité för 83 000 medlemmar är inte något som vi medlemmar köper. Jag citerar det faktafel som utlåtandet uttrycker; ”om typsnittet varit större i insändarna skulle omfånget på tidningen uppgått till 33 sidor, men till övriga 7 sidorna fanns inget material”. Än en gång påpekar jag här, i samklang med tusentals medlemmar i SKB, det är inte de anställdas artiklar som ska ha rätt storlek på typsnittet. Det är inte de anställdas artiklar som ska prioriteras och med massor av onödiga ord (de orerar) och stora bilder t ex på underentreprenörer till fastighetsförvaltningen. Det är inte de anställda som betalar för tidningen ”Vi i SKB”.

Det är vi medlemmar som betalar för tidningen ”Vi i SKB”.

Här påstås att 550 000 kronor kostar varje nummer av ”Vi i SKB”, omfång 32 sidor, utan inlaga. Ett litet räkneexempel: om vi delar 550 000 kr på 83000 medlemmar blir 6,63 kr per medlem (sex kronor och sextiotre öre). Alltså en försumbar kostnad per medlem ur de köande medlemmarnas årliga medlemsavgift 250 kr.

Vidare kommer ytterligare ett makabert påstående i styrelsens yttrande. Jag citerar ”Det är inte frågan om redaktionskommitténs arbetsformer och sammansättning i sig som är avgörande för tidningen utveckling”. Jag måste här erkänna att det känns pinsamt för mig att behöva göra denna sänkning och bemöta något så självklart som varenda medlem i SKB känner till:

- Hur en redaktionskommitté är sammansatt, vilka personer som framställer tidningen och beslutar om vad som skall tryckas, är avgörande för produktens/tidningens resultat.

Eller ska den citerade meningen tolkas som att den ansvarige utgivaren (Henrik Bromfält) är egenmäktig och fullständigt nonchalerar medlemmars demokratiska rättigheter att ha ett medlemsorgan?

Det är exakt samma med SKBs hemsida som har en hel del att utveckla. Och på denna hemsida finns inget diskussionsforum för medlemmarna. Tidningen ”Vi i SKB” och hemsidan kompletterar inte varandra på ett ändamålsenligt sätt. Även här visar styrelsen att den kommit till fel slutsats.

För att utveckla tidningen ”Vi i SKB” till ett mycket bättre och intressantare medlemsorgan/medlemstidning föreslår jag att en ny redaktionskommitté bildas med:

3 personer anställda hos SKB inklusive ansvarige utgivaren (f n Henrik Bromfält)

6 SKB medlemmar fördelade på 2 fullmäktige boende och 4 ledamöter som är medlemmar.

Yrkande

Jag yrkar att SKBs fullmäktigeledamöter idag beslutar

att redaktionskommittén för medlemsorganet ”Vi i SKB” får ovan beskrivna sammansättning: 3 anställda, 6 SKB medlemmar, (= 2 boende fullmäktige och 4 SKB medlemmar)

att ett av valberedningen fastställt årsarvode + sammanträdesarvode utgår till de 6 SKB medlemmar för den arbetsinsats som de gör för föreningsmedlemmarna

att information om detta beslut informeras på SKBs hemsida, där samtidigt intresserade kan anmäla sig.

Styrelsens utlåtande över motion 29

Motionären inkom redan förra året med en i stort sett likalydande motion som behandlades av föreningsstämman. Frågan har alltså redan prövats. Föreningsstämman beslöt då att anse motionen för besvarad med vad som hade anförts i styrelsens utlåtande och beslöt då att säga nej till en särskild redaktionskommitté för Vi i SKB. Med anledning av det får styrelsen återupprepa vad som då anfördes.

Motionärens synpunkter är intressanta och syftet med motionen – att utveckla tidningen Vi i SKB - är positivt. Det är viktigt med en tidning som speglar verksamheten inom föreningen för såväl boende som köande medlemmar. Det kan vara fråga om förvaltning, nyproduktion, demokratiska frågor, olika projekt, reportage, insändare etc. Det gäller givetvis att utveckla tidningen i takt med förändringarna inom föreningen.

Insändarna till tidningen har tyvärr varit få under senare år, men styrelsen välkomnar medlemmar att inkomma med bidrag. Att insändarna är anonyma i innehållsförteckningen i början av tidningen överensstämmer med praxis i andra tidningar. På insändarsidan – under respektive insändare - står givetvis namn utsatt. I innehållsförteckningen står inte heller artikelförfattarnas namn, men inuti tidningen är varje artikel undertecknad.

Motionären anmärker även att typsnittet dragits ned på de insändare som insänts till oktobernumret 2010. Av trycktekniska skäl bör tidningen Vi i SKB uppgå till endera 32 eller 40 sidor. Om typsnittet varit större i insändarna skulle omfånget på tidningen uppgått till 33 sidor, men till de övriga sju sidorna fanns inget material. Att ge ut ytterligare ett tredje nummer av en 32-sidig Vi i SKB innebär en kostnad på ca 250 000 kronor för själva produktionen, därtill tillkommer portokostnad om ca 300 000 kr. För att ge medlemmarna tillgång till mer aktuell information mellan aprilnumret och oktobernumret är det lämpligare att utöka informationen på hemsidan.

Det är inte frågan om redaktionskommitténs arbetsformer och sammansättning i sig som är avgörande för tidningens utveckling. Det är givetvis medlemmarnas intresse i och engagemang för föreningen som skall avspeglas i tidningens innehåll.

En allt viktigare roll för information och kommunikation inom föreningen spelar hemsidan, vilken successivt har byggts ut och förbättrats under senare år. Denna utveckling kommer att fortsätta. Tidningen Vi i SKB och hemsidan kompletterar varandra på ett ändamålsenligt sätt. I det framtida informations- och kommunikationsarbetet är det viktigt att det finns en sammantagen grundsyn för dessa ”medier” inom föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 30

om demokrati och informationsstrategi 2009

av Eva Karlberg, hyresmedlem Kartagos Backe

Förslag

– att det kommer igång en diskussion bland medlemmarna om kärnan i SKB-boendet, dvs. DEMOKRATI och KOOPERATIV ANDA och FÖRHINDRANDE AV BOSTADSSPEKULATION samt innebörden i ”erbjudande av BRA BOENDE TILL RIMLIG KOSTNAD”.

Jag tycker att det är viktigt, att den demokratiska andan hålls levande. Medlemmarna är grunden i vår organisation; styrelsen är till för medlemmarna.

– att informationsstrategi 2009 följs

Där kvartersråd finns måste dessa alltid kontaktas när det gäller ombyggnad av lokaler i det bostadsområdet. Yta av cykelrum får inte utan godkännande av kvartersrådet användas för annat ändamål än cykelrum.

I Kartagos backe bröt SKB:s förvaltning mot detta - och dessutom hyr SKB:s förvaltning ut det nya rummet till STOKAB, vars verksamhet medför buller för de boende samt öppen port dagar under vinterhalvåret, dvs. kyla samt risk för inbrott i lägenheter. OBS! Ingen i kvarteret fick information om bygget förrän en yta på 10-15 kvm av cykelrummet hade ”snotts” för att användas till ny lokal.

Enligt INFORMATIONSSTRATEGI 2009 med A. o B. o C. gäller under C. att ”Viktiga förändringar: betr. ombyggnad av gemensamma ytor, att kvartersrådets ska informeras (samråd och synpunkter); ev. stormöte med remissrunda; samt efter beslutad åtgärd samtliga boenden ska informeras/lapp i porten”.

Denna process följdes inte.

Styrelsens utlåtande över motion 30

Motionärens syfte i första att-satsen är viktigt, att medlemmarna diskuterar kärnan i SKB-boendet och att den demokratiska andan hålls levande. Det finns idag flera forum för detta, där kvartersråden spelar en viktig roll. Det som rör SKB diskuteras löpande i styrelsen, på kvartersrådsmöten, kvartersrådsdagar, på ordinarie och extra medlemsmöten, mellan fullmäktige för köande och från olika kvarter inom ramen för bla SKBs föreningsskola, på budgetmöten, på fullmäktigedagar och föreningsstämman. Mötesverksamheten inom SKB är omfattande och därmed den pågående demokratiska diskussionen.

Vad gäller motionärens andra att-sats kan styrelsen bara instämma. Självklart ska vi följa den informationsstrategi som finns. Här har det tyvärr missats vilket är att beklaga.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 31 **om uppsättning av markis med fondmedel** av Kristina Lundell, hyresmedlem kv Solsången

Förslag att få använda medel ur lägenhetsfonden för uppsättning av fönstermarkis. Detta på grund av att värmen under sommaren gör lägenheten till en sanitär olägenhet.

Under sommaren är lägenheten mycket het eftersom solen ligger på alla fönster till dess solen går ned. Vissa kvällar och nätter har det varit över 30-35 grader. Ibland har jag fått gå ut eftersom jag ej står ut att vara kvar inomhus. Markis har tidigare funnits. Uppsättning av markis gagnar även kommande hyresgäster.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Frågan om att utöka vad som ska ingå i lägenhetsfonden har varit föremål för stämmans ställningstagande vid flera tillfällen tidigare.

Styrelsens uppfattning när det gäller vad som ska ingå i lägenhetsfonden är att de åtgärder som ingår idag, målning, tapetsering och lackering av köksluckor, är väl avvägda. Detta har stor betydelse för de boendes trivsel och upplevelser av det egna boendet samtidigt som påverkan på husets funktion i övrigt är liten. Möjligheten att i efterhand, vid en avflyttningsbesiktning, rätta eventuella avvikelser är lätta att utföra och kan ske med rimliga ekonomiska åtaganden. Lägenhetsfondens syfte är att avsätta medel för grundläggande och basala insatser och förbättringar i lägenhet. Att påföra nya delar som t ex uppsättning av markiser får till följd, att de ekonomiska medel som avsätts inom lägenhetsfonden inte räcker till de åtgärder den är avsedd för. Denna utveckling anser styrelsen inte vara önskvärd, utan anser att nuvarande ansvarsfördelning är till fördel för de flesta hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 32

om kodlås till husen i Gröndal

av Martin Borgenby, hyresmedlem Gröndal

Jag har noterat att samtliga av SKBs hus på Matrosbacken, Utkiksbacken och Sjöbjörnsvägen (utom kollektivhuset) saknar kodlås till portarna. Som det är nu står därför dessa portar öppna från tidig morgon till kl. 21 00 på kvällarna med obehindrat inträde för vem som helst som följd. Jag motionerar därför för att kodlås till dessa portar snarast bör sättas upp. Framst ur inbrottsynpunkt och trygghetssynpunkt men även ur trivselsynpunkt. (så att man som boende slipper ovälkommet besök av dörrförsäljare m.m.)

Styrelsens utlåtande över motion 32

Frågan om en viss fastighet ska utrustas med kodlås eller inte är en fråga som i första hand ska diskuteras mellan SKBs förvaltningsavdelning och kvartersrådet i den aktuella förvaltningsenheten. I detta fall har så skett och båda parter anser att det inte är en åtgärd som för dagen ska prioriteras inom ramen för det planerade underhållet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 33

om verktygspool för SKB:s boende

av Anders Olsson, hyresmedlem Erkens Kroken

I SKB:s miljömål står följande att läsa:

“Under kommande fem år (2010 - 2014) ska SKB arbeta för att... öka medlemmarnas miljömedvetande och deras möjlighet att minska den egna miljöpåverkan”

Ett bra sätt för att minska de boendes miljöpåverkan är att underlätta för dem att få låna eller hyra saker istället för att behöva köpa och äga dem. Ett exempel på detta är verktyg. En bormaskin används i snitt endast ett par minuter per år, så där finns mycket resursbesparingar att göra.

Verktygspooler skulle kunna finnas i varje område, och de skulle kunna administreras på

webben samt av fastighetsskötaren. De som önskar ansluta sig skulle betala en årlig avgift samt en liten timavgift per verktyg som lånas.

Jag föreslår därmed:

att SKB utreder möjligheten att starta verktygspooler i sina boendeyråden

Styrelsens utlåtande över motion 33

Styrelsen delar motionärens uppfattning att verktygspooler kan vara en bra idé. Det förekommer också i vissa kvarter inom SKB. Däremot anser inte styrelsen att det bästa sättet att sköta en sådan är att fastighetsskötaren gör det. Fastighetsskötaren ska ha huvudfokus på att sköta om fastigheten med städning, trädgårdsskötsel och reparationer samt att ge service till medlemmarna kopplat till detta.

Styrelsen anser att intresserade boende eller kvartersrådet är bättre lämpade att handha en eventuell verktygspool. Det är också så det sköts i de områden inom SKB som redan har verktygspool idag. Kostnader för inköp av verktyg mm bör kunna ske inom ramen för de medel som kvartersråden erhåller varje år.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 34 om kameraövervakning i garage av Christer Bergström, hyresmedlem Maltet

I kvarteret Maltet har vi drabbats av upprepade inbrott i garage och förråd. Det har resulterat i sönderslagna fordon och stulna inventarier. Det medför kostnader och stora olägenheter för de drabbade.

Av allt att döma har man tagit sig in genom garageportarna i samband med in- och utfarter.

Genom kameraövervakning av garageinfarterna skulle risken för att obehöriga tar sig in minska väsentligt. Numera är också metoden relativt billig, investeringen skulle sannolikt motsvara årshyran för en till två garageplatser.

Jag föreslår att

SKB prövar kameraövervakning vid något garage som brukar utsättas för inbrott och skadegörelse, gärna vid Maltet.

Styrelsens utlåtande över motion 34

Kameraövervakning är en svår avvägningsfråga, som inte bara rör kostnader och handhavande utan också de boendes personliga integritet och vilka signaler en skyltning om kameraövervakning sänder om en fastighet.

Det finns en branschöverenskommelse mellan SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen kring möjligheterna att tillåta kameraövervakning. Överenskommelsen godkändes våren 2011 av Datainspektionen, som är tillsynsmyndighet i frågan. I överenskommelsen stadgas att kameraövervakning kan komma ifråga för att förebygga brott och förhindra olyckor. Övervakningen får endast förekomma när alla andra möjligheter att komma tillrätta med problemen är uttömda och när det finns en problembild som motiverar övervakningen.

Styrelsen uppfattning är att detta endast ska ske i absoluta undantagsfall. Frågan kommer att överlämnas till SKBs förvaltningsavdelning för att diskuteras tillsammans med berörda kvartersråd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 35 om ökat skydd mot inbrott

av boende i kvarteret Ugglan

Kristina Hellstrand, Clara Lindberg, Andrea Beskow, Ulla Frithiof, Ulla Moberg, Anders Lindberg, Niklas Källman samt familjen Cederlund-Hellman, Helen Lundgren, Jeremias och Anna Callermo

I kvarteret Ugglan har drygt 10 % av hyresgästerna på kort tid drabbats av inbrott via ytterdörr, fönster och balkongdörr.

Enligt polisen har lägenhetsinbrotten ökat kraftigt i Västerort. Särskilt utsatta är de lägenheter som kan nås via markplan.

Ett av SKBs kännetecken är god kvalitet och hög standard. Det är angeläget att detta även gäller inbrottsskyddet.

Många flerfamiljsfastigheter har ökat sitt inbrottsskydd de senaste åren – dock inte SKB - som menar att det är upp till den enskilda hyresgästen att vidta åtgärder om man vill ha ett förstärkt skydd. Risken med detta är att man skickar tjuven till grannen.

Genom att SKB istället höjer den generella nivån på inbrottsskyddet i lägenheterna ökar tryggheten för alla och SKB lever upp till den kooperativa idén.

Vi yrkar,

– att styrelsen beslutar om att öka det generella skyddet mot inbrott i lägenheterna.

Styrelsens utlåtande över motion 35

Styrelsen är medveten om de inbrott som drabbat just kv Ugglan, i Sundbyberg och beklagar djupt det inträffade. Att drabbas av inbrott i bostaden är en svår prövning och många upplever det som en ren kränkning. Att förebygga inbrott är därför en viktig sak för SKB att arbeta med. Förbättringsåtgärder har vidtagits i det aktuella kvarteret.

SKB ser också över och förbättrar det generella skyddet mot inbrott i all kommande nyproduktion med bl a förbättrat skydd på lågt sittande fönster och fönsterdörrar, samt säkerställer att lägenhetsytterdörrar uppfyller minst samma krav som SKBs tillvalsdörrar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 36 om behovet av vitvaror i kök – medlemmars rättigheter från år 2012 av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant för köande, ledamot av hyresutskottet

I många år har jag läst om det i motioner från medlemmar. Låt mig inledningsvis tala om vilket tidsperspektiv som det handlar om: Jag har varit kontinuerlig medlem i 32 år, före 1980 uppehåll i några år och från 1973 var jag boende i några år. I de nybyggda lägenheterna som jag bodde i med min familj, hade SKB snålat med att installera köksfläkt. Det medförde att när familjen på 1:a våningen kokade får tvingades vi övriga på plan 2,3 och 4 att i ett helt dygn leva med denna färlukt!

Medlemmar i SKB vill ha frihet och rätt att själva bestämma över *när* och *vilka* vitvaror som de vill byta eller komplettera sina kök med. För mig är det en självklarhet och därför skrev jag en motion förra året för att stödja alla boendemedlemmar för att lösa det här problemet.

Tyvärr var inte solidariteten på 2011 års föreningsstämma lika stor som den jag har med mina medlemsvänner i SKB.

När det finns medel (pengar) i lägenhetsfonden finner jag det självklart att lösa problemet med följande kompromiss:

Att den boende medlemmen, hyresgästen, betalar 50 % och får 50 % betalt ur lägenhetsfonden mot uppvisande av kvitto som bevis för inköpet på vitvaror till kök: t ex kolfilterfläkt, kyl-frys och spis/ugn. Fastighetsförvaltarens underhåll och småreparationer bör kvarstå oförändrat då kostnaden för det arbetet ingår i hyran.

Det är även på tiden att SKB bygger tidsenlig normal köksstandard med diskmaskiner i de nya lägenheterna. Det finns inget som helst ekonomiskt motiv i den välbärgade ekonomiska föreningen SKB som gör att hyresgäster ska missgynnas med lägre köksstandard än vad som är normalt idag.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktigeledamöterna på årsstämman 2012 säger JA till

att hyresgäster får 50 % betalt från lägenhetsfonden vid inköp av vitvaror till kök mot kvitto som bevis

att den stadgeändring som ev. behöver göras vidtas av förvaltningen

att nybyggda lägenheter följer normalstandard och diskmaskiner installeras i köksdelen

Styrelsens utlåtande över motion 36

SKB har som ambition att föreningens lägenheter ska ha en god standard och med en utrustning i kök, badrum och tvättstugor som underlättar medlemmarnas vardag.

Att erbjuda alla boende medlemmar att själv ansvara för utbyte av vitvaror utifrån egna behov och att finansiera 50 % av dessa inköp via lägenhetsfonden kan skapa stora problem i framtiden. Idén att hyresmedlemmen själv väljer vilken typ av vitvaror som ska installeras medför också höga krav på fastighetsskötaren vad gäller kännedom av många olika fabrikat och modeller, som ska servas och repareras. Även lagerhållning av reservdelar, för att snabbt kunna åtgärda eventuella fel blir omfattande och dyr. Alternativet att flytta över reparationsansvaret på respektive hyresmedlem anser styrelsen inte är till förmån för hyresmedlemmarna. Styrelsens uppfattning när det gäller vad som ska ingå i lägenhetsfonden är att de åtgärder som ingår idag är väl avvägda, se vidare utlåtande över motion nr 32.

Vad gäller utrustningen i köken har föreningen valt att inte installera diskmaskiner. De främsta skälen för detta är dels stora årliga kostnader för inköp och reparationer av maskinerna dels att alla faktiskt inte vill ha diskmaskin. De hushåll som vill ha diskmaskin har goda möjligheter att själva köpa en sådan. Det flesta vitvaruhandlare erbjuder idag förmånliga avbetalningsvillkor, som gör att de allra flesta skulle kunna prioritera ett sådant köp. De flesta av SKBs kök är dessutom förberedda för diskmaskin. För att säkerställa att installationen av privata diskmaskiner blir korrekt utförd och för att minska risken för framtida vattenskador subventionerar SKB idag den tekniska installationen. Den utförs av externa installatörer till ett fast pris av 500 kr för den boende.

Sammanfattningsvis anser styrelsen inte heller i år att vitvaror ska köpas in fritt av respektive hyresmedlem samt att diskmaskin inte ska vara standard i SKBs lägenheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 37 **angående bredband och efterfrågan**

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

I Vi i SKB oktober 2011 framgår med önskvärd tydlighet vilken misslyckad och auktoritär satsning ”bredband i alla rum” är. Under rubriken ”Sista etappen av SKBs bredbandsutbyggnad” tvingas Göthman erkänna att intresset är lågt, 12-35 procents anslutningsgrad. Med tanke på hur SKB genomfört statistiska undersökningar tidigare inses lätt att utfallet är än sämre.

Hade man följt mitt förslag, motion 2009:21, att installera bredband i samband med större ombyggnationer hade man successivt fått bredband i varje lägenhet, till i stort sett ingen kostnad alls.

Göthmans jämförelse med kabelTV är falsk eftersom folk på den tiden var rätt trötta på att alla skulle behöva ha en TV-antenn med varierad mottagningskvalitet. KabelTV fyllde ett behov. Däremot bredband kan man numer få via kabelTV, telefonledning och trådlöst. Det, av Göthman, Bromfält och styrelsen, påtvingade bredbandet fyller inget behov. De hade inte lyckats om SKB varit en demokratisk organisation.

Användningen kan mycket väl öka men då krävs att kostnaden minskar. Att som SKB acceptera dubbelt så dyra offerter som Familjebostäder är ett mycket ineffektivt användande av de boende medlemmarnas pengar.

Nej Göthman har fel. Medlemmarna behöver inte ”lite tid att vänja sig vid den nya tekniken”. I själva verket kan vi den mycket bättre än Göthman.

”Varje ineffektivt använd krona är en stöld från de fattiga”
Gustav Möller

Styrelsens utlåtande över motion 37

Frågan om bredbandsinstallation i samtliga lägenheter i SKBs äldre bestånd har tidigare behandlats av SKBs föreningsstämma. Motionären inlämnade till föreningsstämman 2009 en motion angående installation av bredband i samband med större ombyggnationer och att inte generell installera bredband i SKBs bostadsbestånd. Föreningsstämman biföll inte motionen. Vad gäller kostnaden för bredbandsofferter hänvisas till styrelsens utlåtande över motion 18.

Styrelsen konstaterar att det i motionen inte finns något yrkande och föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 38 angående bredband och demokrati

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

På SKBs fullmäktigemöte 2010 beslutades att fast bredband skall dras in i samtliga lägenheter samt att uttag installeras i varje rum. På mötet var 52 boende och 29 köande fullmäktige registrerade.

På mötet beslutades också, med rösterna 37-31, att hyreshöjningen upphör, när investeringskostnaden för respektive fastighet är betald.

I styrelsens svar till motion 2011:31 angående ”Om fiberbetalning - ej oändligt” visar styrelsen ånyo sitt totala förakt för medlemmarna och fullmäktige. Man planerar fortfarande att ta ut mer än $12 \times 85 \times 5000 \times 30 = 153\,000\,000$ kronor för ett totalt obehövt bredband. Detta trots beslutet från 2010.

Så om de köande inte hade fått besluta över de boendes kostnader hade då 2010 årsbeslut blivit annorlunda? Sannolikt är svaret ja - det hade blivit annorlunda. Vi i SKB oktober 2011 sid 6 stödjer detta påstående.

”Varje ineffektivt använd krona är en stöld från de fattiga”
Gustav Möller

Hemställer därför att årsmötet beslutar

att kostnaden för bredbandsutbyggnaden skall delas lika mellan alla medlemmar

Styrelsens utlåtande över motion 38

Motionären förslår i likhet med förra årets motion nr 30 att alla medlemmar, boende som köande, ska dela på kostnaden för bredbandsutbyggnaden.

Kostnadsuppgiften i motionen är missvisande. En korrekt investeringskalkyl med en nuvärdesberäkning, visar att den hyreshöjning SKB tar ut motsvarar driftskostnaderna samt den totala investeringen för bredbandsinvesteringen, ca 61 mkr. Beräkningsmetoden är vedertagen och används i alla investeringssammanhang. Samma beräkningsmetod används också av de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm.

SKB har i alla tider låtit de boende genom hyran betala för de nyttigheter som följer med ett hyresavtal. Styrelsen finner inga hållbara argument för att göra avsteg från den principen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 39

om komplettering av bopärmen med lägenhetshistorik

av kvartersrådet i Vårberg genom Maria Waern, Björn Halfvarvs, Christina Eunpnes Zachrisson, Michael Hammargård, Anna Sommardal, Björn Gavelin, Katrin Rau

Idag får man en bopärm när man flyttar in i sin SKB-lägenhet.

Flyttar man in i en ny lägenhet, så är man först, en flyttar man in i en lägenhet i det äldre beståndet, så vet man inget om lägenhetens historia.

Det vore tacknämligt att man fick veta när, det t.ex. byttes en spis, kyl eller när det togs ut pengar ur fonden för målning och tapetsering mm. Eller när eventuella tillval levererades.

Förslagsvis, så skall man också varje år om det hänt något, få uppdateringar på lägenhetsindividuella händelser, så man kunde komplettera sin pärm.

Dessa uppgifter finns redan lagrade, så det handlar bara om att sprida informationen till aktuell hyresmedlem också.

Vi vill

att stämman beslutar om att lägenhetshistoriken blir en rutin för varje lägenhet och att den skickas ut om förändringar skett under året till var och en som hyr lägenhet, för att komplettera sin bopärm.

Styrelsens utlåtande över motion 39

Styrelsen tycker att motionärernas förslag är intressant och kan ge viktig information till de boende om utrustningen i lägenheten. SKBs fastighetssystem innehåller de flesta uppgifter som efterfrågas och i första hand kommer nuvarande besiktningsprotokoll att kompletteras med ålder på kyl, eventuell frys, spis, eventuella tillval mm. Förvaltningen får vidare undersöka möjligheterna att på ett effektivt sätt redovisa årsvisa lägenhetsindividuella förändringar, i första hand på ”mina sidor” på hemsidan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 40 **om persienner som tillval vid nyproduktion**

av Filippa Weller och Filippa Magnusson, kvartersrådsmedlemmar Agendan

Vi bor i Agendan, ett av SKB-beståndets nyare hus (inflyttning februari 2010). I ett flertal lägenheter i huset har de boende installerat persienner för att skydda mot värme, insyn och för mörkläggning sommartid. Persienninstallationerna har skett på egen bekostnad och med SKB:s förbehåll om att man endast får installera vita persienner för att undvika sprickbildning i fönsterrutorna på grund av värmealstring. Persienner är tämligen fönsterspecifika och alltså knappast något man tar med sig vid en flytt, trots att installationen inte är en helt obetydlig kostnad.

Vi föreslår därför att:

Persiennerna läggs till som tillval vid nyproduktion, med viss hyreshöjning för att betala standardhöjningen – liknande om man väljer en dyrare/mer avancerad spis, till exempel.

Motion 41 **om montering av persienner i lägenheterna**

av Anders Olsson, hyresmedlem Erkens Kroken

I SKB:s lägenheter tillhandahålls i dag persienner inte av SKB, utan förväntas köpas in, monteras och underhållas av hyresgästen själv. Detta leder till att hyresgästen tvingas göra en tämligen kostsam investering i material och montering som denne själv inte har igen när den flyttar ut ur lägenheten, vilket går emot hela konceptet med hyreslägenheter.

Persiennerna bör vara en självklarhet i lägenheter som ligger nära gator och andra hus, för att kunna röra sig fritt i sin egen lägenhet utan att ha insyn.

Jag föreslår därmed:

att persienner görs till något som ingår i alla SKB:s lägenheter

att ansvaret och kostnaden för inköp, montering och underhåll av persienner i SKB:s hyreslägenheter ska ligga på SKB:s förvaltning

Styrelsens utlåtande över motionerna 40 och 41

SKB försöker hitta en standard som passar så många som möjligt vid erbjudande om olika tillval. Styrelsen är medveten om att det finns hushåll med olika önskemål om tillval. När det gäller önskemålet att utöka tillvalet till att innehålla även persienner, eller montera sådana i samtliga SKB:s lägenheter, kan det jämföras med tex gardiner eller jalousier. Grundsynen vad gäller tillval är att dessa av praktiska och ekonomiska skäl bör begränsas. Förslagen i motionerna skulle medföra en betydande kostnadsökning samt kräva betydande resurser för justering och underhåll liksom administration. Detta skulle i sin tur komma att påverka hyran. Styrelsen finner att dagens tillval i allt väsentligt

tillgodoser de boendes behov och önskemål.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 42

om golvvärme i badrum

av Bengt Eriksson, hyresmedlem Glottran

Motion, angående badrumsgolv, till föreningsstämman i SKB 2012

Förslår att: samtliga lägenheter i kommande projekt förses med golvvärme i badrum.

Styrelsens utlåtande över motion 42

SKB lägger stor vikt vid miljön i sin nyproduktion. Naturligtvis ligger energiförbrukningen som en viktig del i detta, och målet att fortsätta minska den prioriteras högt. Styrelsen har för avsikt att fortsätta att minska nyproduktionens belastning på miljön och klimatet. I dagens nyproducerade SKB-lägenheter projekteras för en energiförbrukning som ligger mer än 30% under vad nybyggnadsreglerna tillåter. Att montera golvvärme i samtliga badrum skulle utöver en inte oväsentlig kostnad även medföra en ökad energiförbrukning och därmed gå stick i stäv med SKBs miljöprogram.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 43

om köksavfallskvarn

av Bengt Eriksson, hyresmedlem Glottran

Motion, angående köksavfallskvarn, till föreningsstämman i SKB 2012

Förslår att:

Samtliga lägenheter i kommande projekt förses med, alternativt förbereds för, avfallskvarn för köksavfall.

Befintliga lägenheter ges möjlighet att installera avfallskvarn för köksavfall (jmf diskmaskin)

Styrelsens utlåtande över motion 43

Styrelsen följer som tidigare meddelats med stort intresse Stockholm Vattens nya initiativ att om möjligt öka biogasproduktionen genom att stimulera installation av avfallskvarnar. I det kommande nybyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden kommer SKB att installera avfallskvarnar. Stockholms stad kräver där att byggherrarna installerar sådana. De erfarenheter som erhålls i samband med detta projekt kommer att vara vägledande för den fortsatta användningen av avfallskvarnar inom SKB. Styrelsen föreslår också att utreda möjligheten att testa avfallskvarnar i mindre omfattning i något stamrenoveringsprojekt för att få erfarenhet av tekniken och funktionen.

Om SKB genom att installera avfallskvarnar i nybyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden och på andra ställen, kan bidra till att biogasproduktionen förbättras så bör dessa installeras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Ett annat sätt att återanvända matavfallet är att samla in en organisk fraktion tillsammans med övrig återvinning, vilket för närvarande sker i kv Maltet och kv Kappseglingen i Hammarby Sjöstad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 44 **om balkongkomplettering** **av Hannele Rautio, hyresmedlem Kartagos Backe**

Vi som bor i Kv. Kartagos Backe har fått svara på en enkät angående balkongkomplettering i vårt kvarter.

Förslaget har tydligen initierats av några boende som önskar sig en balkong. Visst kan det vara trevligt med en balkong men man vet ju redan när man söker en lägenhet vilken standard den har. I det läget väljer man ju efter sina prioriteringar - och inte minst med utgångspunkt av vilken kötid man har! När det gäller innerstadslägenheter verkar de vara attraktiva även utan balkong med tanke på att det är flera hundra sökanden till varje lägenhet och det som regel krävs mer än trettio års kötid. Det är oftast annat som prioriteras, som t.ex. centralt läge och ofta lägre hyror än t.ex. i nybyggda lägenheter. Balkonger finns det ju gått om i SKB:s övriga bestånd.

Det känns nästan som ett hån mot alla de tiotusentals som köar för en lägenhet men som tyvärr knappast har någon chans att få en. Att i det läget göra attraktiva lägenheter ännu attraktivare – och även dyrare för all framtid – gagnar inte medlemskollektivet. Det känns som mycket mer angeläget att det byggs nya lägenheter så att fler har i alla fall lite större förhoppning att någon gång lyckas få en lägenhet. Sedan får varje medlem själv prioritera vad som känns viktigast.

Tillbyggda balkonger skulle även förfula fasaderna i gamla byggnader.

Förslaget till finansiering, hyreshöjning på 700-800 kr i månaden torde inte räcka. Hur finansieras resten, t.ex. räntekostnaderna under byggnadstiden? Är det andra hyresgäster som ska stå för den kostnaden? I dagsläget kan man ju inte ens ”byta upp” sig till en nyare, energisnålare spis annat än när det enligt underhållsplanen är dags. Och även då måste man själv stå för en engångskostnad.

Jag föreslår

- Att styrelsen öppet redovisar kostnaden för vad sådana här kompletteringar kostar och hur byggnationen kommer att finansieras och hur det påverkar andra hyresgäster ekonomiskt.
- Att motsvarande förändringar i befintligt bestånd enbart ska initieras av SKB när SKB anser det motiverat med tanke på omständigheterna, t.ex. om det är svårt att hyra ut lägenheter i ett visst område.
- Att SKB avstår från onödiga fördyrande investeringar.

Motion 45

om möjligheten att bygga balkonger resp. uteplats i kv Bergsfallet av balkonggruppen Bergsfallet, genom Petter Eklund och Irene Cederholm

Samtliga lägenheter i kv. Bergsfallet (Bergsgatan 61/Olof Gjödingsgatan 4) saknar idag balkong. I båda uppgångarna finns vädringsbalkonger på varje plan – Bergsgatan mot gatan och Olof Gjödingsgatan mot gården.

Som så många andra fastigheter byggda vid samma tidsepok, kring 1928, saknas balkonger. Grannfastigheten Kartagos Backe byggd bara fem år senare har balkonger mot Hantverkargatan och Kronobergsparken – förmodligen influerade av funktionalismens intåg.

Balkonger ger ett mervärde för såväl hyresgäster som SKB. Lägenheterna har fönster som är svåra att ställa upp för vädring och balkonger skulle definitivt underlätta vädring.

Flertalet av fastighetens ettor och största tvåor har inte fönster mot gården, varför det är önskvärt att balkonger kan byggas även mot gatan. Vi är medvetna om att bygglov för detta är en svårare process. Dock ser vi inte detta som en omöjlighet då balkongens utformning väl kan smälta in i tidsandan och lyfta fasaden. Fastigheten ligger dessutom vid en vändplan med begränsad trafik. Fasaden mot Bergsgatan vetter mot Kronobergsparken och Olof Gjödingsgatan mot fastigheten Kartagos Backe.

De lägenheter som har fönster mot gården borde med lätthet kunna få bygglov för balkonger. På första våningen bör också möjlighet ges att anlägga en uteplats mot gården där balkonger på grund av den lägre höjden inte kan byggas.

Då vi har förstått att hyresgäster i andra SKB-fastigheter också har planer på balkonger så rekommenderar vi att SKB gör en större upphandling för att komplettera det äldre fastighetsbeståndet med balkonger och på sätt pressa kostnaderna för hyresgästerna.

Vi föreslår med anledning av ovanstående

att SKB låter undersöka möjligheterna att bygga balkonger resp. uteplatser i kv Bergsfallet – både mot gatan/gatorna och mot gården;

att SKB gör en större upphandling som gynnar fler fastigheters hyresgäster

Motion 46 om balkonger kv Munin

av Rose-Marie Eriksson, hyresmedlem kv Munin

Undertecknad hyresgäst och SKB medlem föreslår att:

lägenheterna i kvarteret Munin (Vanadisvägen 8 - 10, inkl. gårdshus 8a, samt Hagagatan 42), utrustas med balkonger mot väderstrecken söder och väster. Balkongerna bör vara så stora att det går att ställa ett bord och 4 -6 stolar på dem.

Detta skulle sannolikt öka hyresgästernas trivsel, gemenskap och hälsa.

Styrelsens utlåtande över motionerna 44, 45 och 46

Balkonger som tillval har förekommit några gånger i SKB, bl a efter beslut av föreningsstämman. Förutsättningen för att ordna nya balkonger i efterhand till lägenheter som tidigare saknat balkonger, är att bygglov kan erhållas, att alla hyresmedlemmar som berörs har velat detta samt att hela kostnaden betalas av dem som berörs. Frågan kanaliseras via kvartersrådet i respektive fastighet och när tillräckligt många intressenter finns undersöker SKB möjligheten att utföra bygget av nya balkonger.

Att installera balkonger i efterhand är dyrare än att göra det direkt i samband med ursprungligt byggande. Balkongerna kan också göras både större eller mindre än andra eventuella balkonger i området och estetiska värden måste beaktas. Beräkningen av hyran för detta tillval baseras på en kalkyl där kostnaden fördelas ut på lång tid och tillvalet läggs in i grundhyran. Beräkningen syftar till att föreningen ska få full täckning för sina kostnader. De som berörs av en balkongkomplettering har att ta ställning till om man tycker det är värt hyreshöjningen eller inte. SKB upphandlar entreprenadarbetena i konkurrens och kan komma att samordna flera objekt för att erhålla rätt kvalitet till rätt pris.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.

Motion 47 **om solpaneler**

av Rose-Marie Eriksson, hyresmedlem kv Munin

Undertecknad hyresgäst och SKB medlem föreslår att:

SKB undersöker möjligheterna att i sina fastigheter installera solpaneler och huruvida dessa skulle kunna generera ett ekonomiskt överskott medlemmarna/SKB tillgodo.

Styrelsens utlåtande över motion 47

SKB arbetar kontinuerligt för att spara energi och solpaneler har installerats i kv Glottran och kv Alligatorn vilka nu är under utvärdering. Styrelsen vill påpeka att resultatet av tidigare utredningar inte kunnat visa på någon besparing mycket på grund av Fortums Energis prissättning som innebär låga energipriser under sommarhalvåret då solpaneler kan ge överskottsenergi. Styrelsen har för avsikt att följa utvecklingen på solenergiområdet och med underlag från de genomförda installationerna se över möjligheterna till fortsatt utveckling i våra fastigheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 48 **om energieffektivisering av SKB:s äldre hus genom byte till treglasfönster**

av Ramon Bohigas, hyresmedlem kv Göken

Motion:

Om SKB menar allvar med påståendet att man ”*arbetar intensivt för att sänka miljöpåverkan och för att energieffektivisera tekniken i husen*” som det står i årsredovisningarna, måste dessa åtgärder inte bara gälla de nya byggena utan även omfatta de äldre fastigheterna. Där är bytet till treglasfönster det mest kostnadseffektiva sättet att spara energi.

I Energimyndighetens informationsmaterial till allmänheten kan man läsa att 35 procent av uppvärmningsenergin försvinner genom de gamla tvåglasfönstren. De nya moderna treglasfönstren nästan halverar dessa värmeförluster.

Bytet innebär en vinst på alla fronter. Energibesparingen betalar fönsterbytet inom en rimlig tid samtidigt som man minskar kallras inomhus, ökar komforten för de boende och bidrar till att minska växthuseffekten.

Därför uppmanar jag föreningsstämman att besluta att SKB, precis som andra bostadsbolag nu gör i dussintals äldre fastigheter i Stockholm, snarast påbörjar ett program för att successivt byta fönstren till treglasfönster i alla fastigheter, t ex med start i de äldre husen med stora fönster och där behovet av reparation och ommålning är störst.

Styrelsens utlåtande över motion 48

Styrelsen håller med motionären om att det är viktigt att arbeta aktivt för att spara energi även i det äldre fastighetsbeståndet. Att byta till mer energieffektiva fönster är ett sätt att spara energi. SKBs fastigheter har skilda utföranden och vid fönsterrenovering och eventuellt byte behöver hänsyn tas till ursprung och byggnadsminnesvärde. Större ombyggnader som fasadrenovering och fönsterunderhåll är reglerade i plan- och bygglagen och är bygglovspliktiga. Det innebär alltid en dialog med staden och dess kulturhistoriska rådgivare.

Det är viktigt att reparationsarbeten utförs på ett sådant sätt att varje byggnad är ett bra exempel på en tidstypisk välunderhållen del av staden. Hänsyn måste tas till ursprung, kulturvärde liksom kostnader. Det är av de skälen inte alltid möjligt att göra fönsterbyten i alla fastigheter. Vid fasadrenoveringar ska SKB naturligtvis även se över eventuella fönsterbyten och då byta till mer energieffektiva sådana där så är möjligt. Fönsterbyte är en kostsam åtgärd och behöver därför planeras och läggas in i SKBs underhållsprogram för att utföras under en längre tid framöver. Sammantaget ser styrelsen positivt på motionärens förslag och kommer med de reservationer som angetts ovan att lägga in fönsterbyten i kommande underhållsprogram.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 49 om SKB och miljöprofilarbetet av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen/Axet

SKB är ett ansett bostadsföretag som värnar om en god boendemiljö. Detta arbete bedrivs med en långsiktig kvalitetsmedveten inriktning. Allt för att erbjuda hyresmedlemmarna ett bra hållbart boende i en bra miljö.

Men ingenting är så bra att det inte kan bli bättre. Även mycket små miljövinster kan visa på SKB:s trovärdighet.

Mitt förslag ger inga omedelbart stora miljövinster men det viktiga är att inte förringa utan se att även små åtgärder visar föreningens viljeinriktning.

Jag motionerar om att SKB inför rörelsestyrda strömbrytare i lämpliga gemensamhetsutrymmen med fönster.

Införande av denna åtgärd visar att SKB tar tillvara bra miljöinitiativ.

Exempelvis i entréer, trapphus, våningsplan bör belysningen endast tändas på berörda våningsplan. Som en sidoeffekt behöver ingen behöver famla i mörkret efter lyskontakt på morgnar och kvällar. Med andra ord, bättre för alla och inte minst för våra äldre hyresmedlemmar som har mycket att tänka på ibland. En bekvämlighets/komforthöjande insats för alla hyresmedlemmar.

Andra lämpliga utrymmen är återvinningsrum, cykelförråd och tvättstugan.

Införande av rörelsestyrda strömbrytare är ett enkelt och litet steg i miljöanpassningen av våra gemensamhetsutrymmen. Och så slipper vi se lampor som står och brinner i cykelförråd, tvättstugan eller återvinningsrummet när någon glömt eller haft bråttom.

Olämpligt för installation kan enligt min mening vara fönsterlösa källar/vindsförråd.

Yrkar på att

SKB ser över och byter ut vanliga strömbrytare där förslaget kan fungera och är lämpligt till rörelsestyrda strömbrytare.

SKB i nya byggnationer också ser till att rörelsestyrda strömbrytare där det är lämpligt blir en verklighet.

Ett bifall underlättar för dem som glömmer släcka ljuset.

Styrelsens utlåtande över motion 49

SKB arbetar systematiskt med att minska energiåtgången genom att årligen sätta mål för använd mängd energi. Bland de åtgärder som görs kan nämnas installation av värmepumpar, återvinningsaggregat, tilläggsisolering, belysningsstyrning m m. Arbetet redovisas i miljöprogram och miljöplan.

Styrelsen håller med motionären om att det är viktigt att värna om god boendemiljö och skapa miljövinster. Vid planeringen av energibesparande åtgärder är det viktigt att ha ett helhetstänkande med en klok avvägning mellan krav och balans mellan investeringsutgifter och framtida driftkostnader. Energifrågan är ett av de områden som SKB kommer fortsätta prioritera högt i framtiden vilket är i linje med motionärens önskemål. Att montera närvarostyrda strömbrytare i rätt omfattning ligger i linje med SKBs pågående miljöarbete.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 50 om goda gårdsmiljöer och ljusa bostäder

av Ragnar von Malmberg, hyresmedlem kv Riset

SKB har gjort sig känd för att (bland annat) hålla en god utformning på lägenheter och andra utrymmen i sina hus och för att ha en god utformning av utemiljöer.

I några av de senaste kvarteren har dock utemiljöerna inte hållit så god klass som man kan önska. I Kappseglingen och Välmågan har gårdsutrymmena blivit för små, för mörka och för hårda. Det har också fått följder för ljus mm i bostäderna. I Hjorthagen planeras ett kvarter som av de bilder som hittills har visats kommer att få samma problem.

Goda gårdsutrymmen är viktiga, särskilt för hushåll som är mycket i bostadsområdet. Bland annat barnfamiljer och äldre vistas ofta mycket i bostadsområdets närhet. Då behövs goda gårdsmiljöer som är ljusa, mjuka och lockande och tillräckligt stora för att klara olika behov utan att alla krockar.

Goda ljusförhållanden i lägenheterna är en kvalitet som de flesta uppskattar.

Till en del är givetvis SKB beroende av och får anpassa sig till de detaljplaner som kommunerna gör. Men det också som byggherre som SKB och andra kan ställa krav på de planer som kommunerna tar fram. Om inte byggherrarna ställer krav på goda utemiljöer blir det exploateringsintressen som styr. Och bland dem tycks det just nu mest vara antalet byggda kvadratmetrar som de lägger vikt vid.

Jag föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag

- Att verka för goda gårdsmiljöer och ljusa lägenheter i SKB:s nyproduktion.
- Att SKB i debatten om bostadskvalitéer lyfter fram goda gårdsmiljöer och ljusa lägenheter

Styrelsens utlåtande över motion 50

SKB lägger stor vikt vid miljön i sina fastigheter och arbetar systematiskt för att producera lägenheter med hög boendestandard. *Praktiskt och vackert* är något som ligger till grund för all nyproduktion och genomsyrar hela processen. Stor vikt läggs vid den arkitektoniska utformningen av såväl den inre som den yttre miljön. Attraktiva inbjudande entréer, gedigna material, välplanerade lägenheter och inte minst goda gårdsmiljöer är viktiga inslag i SKBs fastigheter. När SKB erhåller markanvisningar är oftast gårdsutformningarna redan bestämda vilket kan innebära det inte finns möjlighet utforma gårdarna så idealiskt som man helst skulle vilja önska. Då gäller det att göra det bästa av situationen så att gården ändå blir en positiv tillgång för de boende i kvarteret. Sammantaget håller styrelsen med motionären om att det är viktigt att värna om goda gårdsmiljöer och ljusa lägenheter. SKB kommer i alla nyproduktioner att sträva efter det.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 51 om rätt till ROT-avdrag

av Kvarteret Tegelprämen genom Inger Larsson, hyresmedlem Tegelprämen

Kvarteretsrådet Tegelprämen yrkar

att SKB aktivt ska driva frågan om hyresmedlemmarnas rätt till skattereduktion för underhåll, s.k. ROT-avdrag, motsvarande det ansvar (att med egna medel eller genom lägenhetens andel av lägenhetsfonden svara för all målning och tapetsering i lägenheten) som enligt 44 § andra stycket föreningens stadgar åligger den som hyr lägenhet hos SKB.

Skäl för yrkandet

I samband med att den möjlighet som tidigare fanns till skattereduktion för hushållsarbete utvidgades (1 juli 2009) till att också omfatta s.k. ROT-arbete diskuterades bl.a. frågan om avgränsningen av vilka bostäder det aktuella arbetet skulle avse, för att omfattas av de nya reglerna. Således uttalades bl.a. följande (prop. 2008/09:178 s. 25 ff.).

ROT-arbete som avser en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt omfattas ... av skattereduktionen under förutsättning dels att lägenheten innehas av den som ansöker om eller begär skattereduktion, dels att arbetet utförs i lägenheten och avser sådana åtgärder som bostadsrättshavaren svarar för. En lägenhet som upplåtits till en medlem eller delägare i en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag likställs med lägenhet som upplåtits med bostadsrätt.

...

Underhållsansvar för den bostad man äger

I tidigare lagstiftning om skattereduktion för ROT-arbete har möjligheten att få sådan skattereduktion varit begränsad till fastighetsägare och innehavare av privatbostadsrätt. Regeringen anser att det även för nuvarande förslag finns skäl att begränsa omfattningen av det ROT-arbete som ska omfattas av skattereduktion. Som framförs ovan innebär förslaget att skattereduktionen endast kan tillgodoräknas enskilda individer och inte t.ex. fastighetsbolag. En rimlig avgränsning härutöver är att skattereduktionen för ROT-arbete riktas till den som har det egentliga underhållsansvaret för sin bostad.

Det egentliga underhållsansvaret för en bostad vilar i första hand på den som innehar bostaden med direkt äganderätt. Detta är fallet för de personer som är ägare till sådana byggnader som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus. I detta sammanhang bör även nämnas det av riksdagen antagna förslaget om att från och med den 1 maj 2009 införa regler om s.k. ägarlägenheter (se prop. 2008/09:91, bet. 2008/09: SkU21, rskr. 2008/09:171). Ägarlägenheter ska utgöra en ny boendeform vid sidan av nuvarande former för boende i flerbostadshus. En ägarlägenhet innehas med direkt äganderätt. På samma sätt som gäller för småhus är det därmed ägaren av en ägarlägenhet som har det egentliga underhållsansvaret.

Innehavare av en bostadsrätt har också ett underhållsansvar som i vissa avseenden kan jämföras med det som småhusägare har. Bostadsrätten är visserligen i grunden en nyttjanderätt till en bostadslägenhet, men underhållsansvaret för den egna lägenheten kan närmast jämföras med det ansvar som gäller för en bostad med direkt äganderätt i den mån inte annat följer av lag eller har reglerats föreningsrättsligt.

För en person som hyr eller arrenderar sin bostad är förhållandet emellertid inte detsamma. I de fallen är det oftast fastighetsägaren som bekostar den typ av arbete

det nu är fråga om. I de fall där fastighetsägaren inte bekostar exempelvis underhåll och reparationer kan detta ha påverkat hyressättningen eller arrendeavtalet. Genom nivån på hyran eller arrendet kan således den som hyr eller arrenderar sin bostad få ekonomisk kompensation mot att han eller hon själv tar på sig underhållsansvaret.

Avgränsning till småhus, ägarlägenheter och bostadsrätter

Mot bakgrund av var det egentliga underhållsansvaret för en bostad får anses ligga anser regeringen att en förutsättning för att få skattereduktion för ROT-arbete bör vara att arbetet avser ett småhus eller en ägarlägenhet som ägs av den som ansöker om eller begär skattereduktion, eller att det avser en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt och som innehas av den som ansöker om eller begär skattereduktion. Den avgränsning som föreslås innebär därmed att bostäder som upplåtits med hyresrätt eller som arrenderas inte omfattas av skattereduktionen för ROT-arbete.

Eftersom skattereduktionen på detta sätt kopplas till underhållsansvaret anser regeringen att villkoren om ägande respektive innehav ska vara uppfyllda när arbetet utförs.

Med ägare avses även den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:152) ska likställas med ägare. Däribland finns tomträttsinnehavare. Den som hyr eller arrenderar sin bostad likställs däremot inte med ägare.

Hyresgästföreningen anser att även hyresgäster ska omfattas av systemet med skattereduktion. Hyresgästföreningen pekar på att i de fall hyresgästen väljer bort att hyresvärden ska utföra underhållet ska hyran reduceras. Hyresgästföreningen anför att detta dock bara betyder att om hyresgästen i dessa fall vill ha något lägenhetsunderhåll utfört måste denna bekosta detta själv, vilket innebär att situationen är densamma som den är för en innehavare av en bostadsrätt. Regeringen anser att det är positivt med olika system för hur den enskilde hyresgästen kan påverka lägenhetsunderhållet och sitt eget boende. När en hyresgäst har avtalat med sin hyresvärd om nedsatt hyra i utbyte mot att själv stå för underhållet är det emellertid inte rimligt att med en skattereduktion ge ytterligare ekonomisk kompensation för det avtal som träffats. Detsamma gäller för den som arrenderar sin bostad och som tar på sig underhållsansvaret mot en nedsättning av arrendet. Regeringen anser således att det finns skäl att inte låta ROT-arbete i hyresrätter eller i arrenderade bostäder omfattas av skattereduktionen.

En annan boendeform är s.k. kooperativa hyresrätter, vilka regleras i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Medlemskapet i en kooperativ hyresrättsförening syftar till att ge en rätt att hyra en lägenhet i föreningen, men innebär inte att medlemmen själv kan överlåta lägenheten mot vederlag. Vid utträde ur föreningen gäller i stället att medlemmen har rätt att få sin medlemsinsats tillbaka. Kooperativa hyresrätter uppvisar många likheter med "vanliga" hyresrätter. Det innebär bl.a. att det i första hand är hyresvärden, dvs. den kooperativa hyresrättsföreningen, som har det egentliga underhållsansvaret för hyresrätten. Det kan emellertid också förekomma att en kooperativ hyresrättsförening utformar sina stadgar så att ett visst underhållsansvar också åläggs den enskilde medlemmen. Enligt regeringens mening skulle det dock innebära stora praktiska svårigheter att särskilja dessa kooperativa hyresrätter från de andra. Vid en sammantagen bedömning anser regeringen därför att ROT-arbete som utförs i kooperativa hyresrätter inte bör omfattas av den nu föreslagna skattereduktionen.

Som framgår av ovanstående citat har lagstiftaren, vid sina överväganden beträffande frågan om "vanliga" hyresrätter skulle omfattas av de föreslagna reglerna, förutsatt att den hyresgäst som åtar sig visst underhåll av en fastighetsägares lägenheter kompenseras genom nedsatt hyra. Kvartersrådet kan konstatera att denna förutsättning inte är uppfylld

när det gäller bostadslägenheter i SKB.

För varje bostadslägenhet i SKB ska finnas en fond för lägenhetsunderhåll. Avsättning till denna fond sker genom de hyror som hyresmedlemmarna betalar för sina lägenheter, dvs. hyresmedlemmarna sparar med en del av hyran till det underhåll som de svarar för. Om det inte finns pengar i en viss lägenhets lägenhetsfond (t.ex. på grund av att en tidigare hyresmedlem har förbrukat alla medel) svarar hyresmedlemmen för underhållet med egna medel. Det underhållsansvar som hyresmedlemmarna ålagts kompenseras således inte på något sätt med nedsatta hyror. En skattereduktion skulle alltså inte medföra ytterligare ekonomisk kompensation.

Av ovanstående citat framgår också att det är ”stora praktiska svårigheter att särskilja ... kooperativa hyresrätter från de andra”, dvs. ”vanliga” hyresrätter. Enligt kvartersrådet uppfattning är så dock inte fallet. Den skattskyldige som enligt gällande regler begär skattereduktion har, enligt allmänna skatterättsliga regler, bevisbördan för att han eller hon är berättigad till sådan reduktion. Om en kooperativ hyresmedlem skulle omfattas av det aktuella skattereduktionssystemet kan rätten till skatte-reduktion utan svårigheter styrkas bl.a. genom kopia av hyresavtalet och utdrag ur stadgarna (det senare såvitt gäller underhållsansvarets omfattning). I detta avseende finns det ingen skillnad i förhållande till en innehavare av en bostadsrätt.

Enligt kvartersrådets mening diskrimineras SKB:s hyresmedlemmar på ett otillbörligt sätt genom att en kooperativ hyresrätt med underhållsansvar i förevarande avseende inte är likställd med lägenhet som upplåtits med bostadsrätt. SKB bör därför aktivt verka för att hyresmedlemmarna omfattas av systemet med skattereduktion för underhåll, s.k. ROT-avdrag.

Styrelsens utlåtande över motion 51

Alla hyresgäster bidrar till underhållet av sina lägenheter genom hyror de betalar, oavsett om pengarna läggs i en lägenhetsfond för att själva disponeras av hyresgästerna såsom i SKB eller om fastighetsägaren bestämmer hur pengarna skall användas. Om en hyresgäst i SKB använder för mycket pengar ur sin fond blir de återbetalningsskyldiga vid avflyttning. En sådan handling skall således inte drabba efterkommande hyresgäst.

Styrelsen håller med motionären om att ROT-avdrag även borde omfatta hyresrätten och vid remisshanteringen av regeringens promemoria om ROT-avdraget 2009 lade flera branschaktörer fram liknande slutsatser, bl a SABO där SKB är medlem. Även Hyresgästföreningen Riksförbundet, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Byggindustrier föreslog att ROT-insatserna i nästa steg även skulle omfatta hyresrätten. SKB kommer att driva frågan genom samarbete med SABO som är den organisation som bäst företräder SKBs intressen i denna fråga.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 52 angående en återgång till 2003 års kallhyra

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

SKB har – för en kostnad om ca 350 000 kronor – anlitat Temaplan 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” – något som helt strider med SKB:s ursprungliga målsättning.

Denna hyressättning innebär att under perioden 2004-2012 uttaxerades extra

$$8 * \underset{2004}{10} + 7 * \underset{2005}{6.2} + 6 * \underset{2006}{0} + 5 * \underset{2007}{5} + 4 * \underset{2008}{6.4} + 3 * \underset{2009}{11.5} + 2 * \underset{2010}{0} + 1 * \underset{2011}{11.1} = 219.6$$

miljoner kronor¹ från de boende medlemmarna.

Under åren 2003-2010 har SKB visat ett överskott om 429:3 miljoner kronor. Samtliga hyreshöjningar kunde ha uteblivit och SKB ändock gått med överskott. SKB skall dock varken gå med underskott eller överskott. I det långa loppet skall ett nollresultat erhållas.

Höjningarna har drabbat boende olika och köande har ej vidkänts motsvarande kostnadsökning. Detta strider mot svensk lag som föreskriver:

*Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar 6 kap 13 §
Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rätts-
handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en
medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.*

Enligt lag är det styrelsen som sätter hyran och det är styrelsen som bryter mot lagen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman besluta

att 2003 års kallhyresnivå återställs.

att de extra uttaxeringarna, om 219:6 miljoner, för 2004-2011 återgår till de boende samt

att 2003 års beslut om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

Mikael Möller M

¹Med t ex 8 * 10 avses de boendes totala kostnad för den hyreshöjning om 10 miljoner som infördes 2004.

Styrelsens utlåtande över motion 52

Den fråga som motionären tar upp har aktualiserats i liknande motioner vid flera föreningsstämmor de senaste åren. Motionsyrkandena har därvid avslagits av fullmäktige.

Grunderna för beräkning av föreningens hyror återfinns i föreningens stadgar (§ 42). Där sägs att de totala intäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. En långsiktigt god ekonomi är en förutsättning för att kunna minimera finansiella kostnader och andra riskkostnader eller för att kunna bygga nya bostäder och underhålla de gamla.

Till ytterligare stöd för hyressättningen finns föreningens riktlinjer för hyressättning som fastställdes av föreningsstämman 2009. Till grund för de riktlinjerna ligger en utvärdering som gjordes efter fem år (2008) av hyressättningsprinciperna från 2003.

Hyreshöjningarna uppstår genom ökade kostnader för driften av SKBs hus, till exempel värme, vatten, fastighetsskötsel med mera. Hyreshöjningarna som har gjorts sedan 2003 har varit begränsade och har totalt sett legat under allmännyttans hyreshöjningar. Varken 2006 eller 2010 höjdes bostadshyrorna. De hyreshöjningar som gjorts andra år har i enlighet med föreningens stadgar skett efter samråd mellan hyresutskottet och styrelsen. Att göra återbetalningar av tidigare beslutade hyreshöjningar är inte förenligt med en långsiktigt god ekonomi för föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Hyresutskottets utlåtande över motion 52

Eftersom årets motion närmast är identisk med motion nr 38 år 2011 hänvisar vi till det årets yttrande med andra och tredje stycket: ”SKB har allt sedan starten 1916 byggt och hyrt ut bostäder till sina medlemmar.

Föreningsformen blev ett sätt för människor att gå samman för att gemensamt åstadkomma resultat som var och en annars inte kunnat uppnå. I detta har legat förhållningssättet att man hjälper varandra för ömsesidig nytta. De köande medlemmarna bidrar hela tiden med en ekonomisk insats till föreningen, samtidigt som hyresmedlemmen på sikt bidrar till en bostad åt en köande medlem, som när han eller hon blivit hyresmedlem, i sin tur bidrar till att en köande medlem får en bostad osv.”

Hyresutskottet anser inte att demokratiskt tagna beslut av fullmäktige skall rivas upp. Det gäller att gå framåt istället för att vrida tiden tillbaka.

Motion 53 om hyreshöjningar redovisade per fastighet av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

Årets hyreshöjningar är uppdelade på inte mindre än sju olika nivåer – eller åtta, om man räknar med nivån utan höjning. Det är klart fler än tidigare år. I meddelandet på SKB:s hemsida redovisas uppdelningen genom översiktliga beskrivningar som **bara delvis är begripliga**.

Vad som är innerstad och ytterstad kan man förstå – men inte vad som är ”**hög hyra**”, ”**lägre hyra**” respektive ”**låg hyra**” för fastigheterna i innerstaden. Ännu mer svårförståelig är uppdelningen på ”innerstaden med lägre hyror” och ”vissa fastigheter i innerstaden med lägre hyror”, där bara ordet ”**vissa**” skiljer.

Det kan självfallet vara motiverat med en förenklad beskrivning som denna – men det förutsätter att de **specifika uppgifterna** är tillgängliga. Tyvärr är de inte det, utan den som är intresserad tvingas kontakta SKB för att förhoppningsvis få uppgift om vilka fastigheter som omfattas av respektive höjning. Det ska inte behövas.

Eftersom SKB:s årsredovisning, som innehåller uppgifter om hyrorna för varje fastighet, är allmänt tillgänglig borde även uppgifterna om hyreshöjningarna vara **allmänt tillgängliga** på hemsidan – eller åtminstone tillgängliga för inloggade medlemmar.

En redovisning av hyreshöjning per fastighet borde också omfatta uppgift om höjning i procent för respektive fastighet.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att vid hyreshöjning redovisa och publicera på hemsidan vilka fastigheter som omfattas av respektive hyreshöjning

Hyresutskottets utlåtande över motion 53

Motionären är kritisk mot hur årets hyreshöjningar har presenterats på SKBs hemsida där redovisningen har skett i sju sammanfattande kategorier efter hur hyreshöjningarna har beslutats.

Hyrorna i SKBs olika kvarter redovisas redan i årsredovisningarna och att på sätt som motionären föreslår på hemsidan redovisa hur årets hyreshöjningar har fördelats på de olika kvarteren skulle enligt hyresutskottets mening ytterligare öka öppenheten i SKB.

Hyresutskottet tillstyrker motionärens förslag men anser att redovisningen endast ska göras tillgänglig för inloggade medlemmar. På samma sätt som för årsredovisningen är det i första hand medlemmar i SKB som har intresse och nytta av denna information.

Motion 54 om motivering för hyreshöjningar av Lars Lingvall, hyresmedlem kv Segelbåten

I meddelandet på SKB:s hemsida om årets hyreshöjning anges att ”hyressättningen ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner”. Det stämmer – så står det i både stadgarna och hyresriktlinjerna. *Men har årets hyreshöjning fördelats så?*

I meddelandet talas om innerstad och ytterstad. Det är ett uttryck för faktorn ”läge”. Men har alla fastigheter i innerstaden **lika bra läge**, samma närhet till service och

kommunikationer, samma bullernivå och annat? Och kan alla fastigheter i ytterstaden delas upp i ”yttre ytterstaden” och övriga, där alla i respektive kategori har lika bra läge? Nej, naturligtvis inte. Men så verkar styrelsen och hyresutskottet ha gjort. Se vidare min motion om förtydligande av begreppet ”läge”.

Andra frågor är: På vilket sätt har man vid hyressättningen tagit hänsyn till faktorn ”**standard**”? Och hur har man differentierat med tanke på faktorn ”**ålder**”? Om detta sägs ingenting i meddelandet. Har man bara låtit bli att redovisa det – eller har man struntat i dessa faktorer?

Dessutom framgår av meddelandet att man har bestämt hyreshöjningarna utifrån **gällande hyra** – man har gjort en uppdelning i fastigheter med ”hög hyra”, ”lägre hyra” och ”låg hyra”. Men det finns **inget stöd** i stadgarna eller hyresriktlinjerna för att bestämma hyreshöjningen utifrån gällande hyra, utan hyran ska sättas utifrån de konkreta omständigheter som anges i dessa dokument. Fullmäktige har inte gett styrelsen i uppdrag att åstadkomma någon allmän hyresutjämning.

I propositionen om kooperativ hyresrätt (prop. 2001/02:62 s. 96) påpekade regeringen: *”Det är ... viktigt att beträffande hyressättningen så långt möjligt säkerställa förutsebarhet och likabehandling. Risken för missnöje bland de boende är också överhängande, om det inte går att genomskåda grunderna för hyran.”*

I en kooperativ förening som ska arbeta demokratiskt är det självfallet angeläget att ta fasta på detta och se till att hyressättningen sker enligt givna regler och motiveras tydligt.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att vid hyreshöjning redovisa och publicera på hemsidan hur man har tagit hänsyn till faktorerna standard, läge och ålder samt resonerat i övrigt vid fastställandet av hyreshöjningarna

Hyresutskottets utlåtande över motion 54

Motionären föreslår att styrelsen ska få i uppdrag att vid hyreshöjning redovisa och publicera på hemsidan hur man har tagit hänsyn till faktorerna standard, läge och ålder samt resonerat i övrigt vid fastställandet av hyreshöjningarna.

Motionären tar i motiveringen för yrkandet bl a upp att redovisningen av hyreshöjningarna har skett efter hur hyreshöjningen har lagts ut i förhållande till nuvarande hyresnivåer. Motionens argumentering ger intrycket att hyreshöjningarna varje år ska återspegla de fyra faktorerna standard, läge och ålder samt övriga förmåner. Det är dock den totala hyresnivån i lägenheterna som ska återspegla detta. I hyreshöjningarna ett enskilt år kan hänsyn tas till om förändringar har skett eller om felaktigheter i tidigare beslut upptäcks.

Hyresnivåerna i SKBs kvarter återspeglar många års utveckling. Grunden för alla hyror är produktionskostnaden för resp kvarter. När hyran sätts i ett nytt kvarter har produktionskostnaden den allra största betydelsen. Därutöver tas hänsyn till hyresnivåerna i övriga nyligen byggda SKB- kvarter samt läge och standard. Dock har standarden en nära koppling till produktionskostnaden varför denna i någon mån faller ut automatiskt genom produktionskostnaden.

Under årens gång sker därefter renoveringar och standardhöjningar som ger anledning att pröva det renoverade kvarterets hyra. Förändringar kan också ske i kvarterets läge i den meningen att läget förändras om nya kommunikationer kommer till eller om förändringar sker i omkringliggande miljö genom nya trafikleder, industrianläggningar eller annat.

Hyresutskottet anser därför att det med jämna mellanrum borde genomföras en grundläggande genomgång av hyresstrukturen i SKBs fastighetsbestånd för att säkerställa att hyresstrukturen är i överensstämmelse med vad som sägs i SKBs stadgar.

Det är dock inte görligt och inte heller nödvändigt att vid varje års hyressamråd göra en total genomgång av hyresstrukturen. När hyreshöjningen för ett år diskuteras blir det först en fråga om hur stor höjning som behövs med hänsyn till SKBs ekonomi, investeringsbehov etc. Därefter sker en fördelning.

Motionären har enligt hyresutskottet rätt i att fördelningen av årets hyreshöjning i stor utsträckning har skett i förhållande till faktorn läge där innerstad och ytterstad är naturlig indelning om än grov. Att en differentiering har skett därutöver framgår av de sju kategorier som hyreshöjningarna har redovisats i. Där återfinns skillnader såväl i innerstaden som i ytterstaden och där har enligt hyresutskottets mening hänsyn tagits också till andra faktorer än läge. Men huvudfaktor för hyresfördelningen detta år har utan tvekan varit lägefaktorn helt enkelt därför att det fanns anledning att göra en ytterligare differentiering med hänsyn till denna faktor.

I det brev som styrelseordförande och hyresutskottets ordförande presenterar på hemsidan efter styrelsens beslut om årets hyreshöjningar anges grunden för årets hyreshöjning. Att gå utöver denna redovisning och i detalj redogöra för resonemangen under ett långt hyressamråd tycker hyresutskottet vore att gå för långt och knappast tillföra mycket utöver nämnda brev.

Motion 55

om förtydligande av begreppet "läge"

av Lars Lingvall, hyresmedlem kv Segelbåten

Enligt SKB:s stadgar ska hyran för en lägenhet baseras på bland annat lägenhetens läge. Årets hyreshöjning har differentierats bland annat med hänsyn till innerstad och ytterstad, vilket är ett uttryck för "läge". Men någon annan aspekt av "läge" redovisas inte.

Lägenheter i **innerstaden** uppfattas som mer attraktiva, bland annat på grund av närhet till kommersiell och offentlig service och kulturbegivenheter samt bättre kommunikationer. Men har alla fastigheter i innerstaden **lika bra läge**, samma närhet till service och kommunikationer och annat? Nej, naturligtvis inte.

Och begreppet "läge" innefattar **mycket mer**, till exempel miljöfaktorer som luftkvalitet, bullernivå och tillgång till grönområden. I de avseendena har fastigheter i ytterstaden oftast bättre läge.

Men det behövs en **individuell bedömning** av varje fastighet. Det går inte att dra fastigheter i ett stort område över en kam.

Eftersom ”läge” verkar tolkas som bara innerstad eller ytterstad – och det inte framgår av stadgarna eller riktlinjerna för hyressättningen att även **andra omständigheter** är viktiga – behövs det ett förtydligande, så att man vid hyressättningen framöver kan ta hänsyn till faktorn ”läge” på ett mer rättvisande sätt.

Jag yrkar att stämman beslutar

att lägga till följande förtydligande av ”läge” till SKB:s riktlinjer för hyressättning:

Vid tillämpning av begreppet ”läge” i stadgarnas § 42 och i dessa riktlinjer ska hänsyn tas till närhet till kommersiell och offentlig service, till natur och grönområden, till kultur och till sportmöjligheter, tillgång till kommunikationer och till parkeringsplatser, närområdets barnvänlighet, miljömässiga faktorer såsom luftkvalitet, bullernivå och utsikt samt andra lägesfaktorer av betydelse för livskvaliteten.

Hyresutskottets utlåtande över motion 55

I denna motion önskar motionären att begreppet ”läge” ska förtydligas. Det förslag till beskrivning av begreppet ”läge” som motionären föreslår innehåller i stort sett de faktorer som hyresutskottet tillämpar i de diskussioner om faktorn ”läge” som sker i samband med hyressamråden om såväl nya som äldre fastigheter.

Motionären har gjort en lång uppräkningslista av faktorer som han anser har betydelse för lägesbegreppet. Trots den långa uppräkningslistan finns ett tillägg ”samt andra lägesfaktorer av betydelse för livskvaliteten”. Risken är att en kartläggning av alla dessa faktorer för varje enskilt kvarter i SKBs bestånd blir alltför omfattande för att kunna genomföras till en rimlig kostnad och tid.

Motion 56 om publicering av SKB:s riktlinjer för hyressättning av Lars Lingvall, hyresmedlem kv Segelbåten

Hyressättningen i SKB regleras i första hand av § 42 i stadgarna. Bestämmelserna där kompletteras av SKB:s riktlinjer för hyressättning.

Dessa riktlinjer har varit **omdiskuterade**, bland annat i samband med att de ändrades år 2003 och 2009 – se motion 10 år 2003 och motion 51 år 2009.

Det är lite märkligt att dessa riktlinjer – som det refereras till i meddelandet på hemsidan om årets hyreshöjning – **saknas på hemsidan** som dokument. De finns inte under *Om SKB > Allmän information > Regelverk*, där stadgar och andra riktlinjer med mera finns, och de kan inte heller hittas på annan plats genom att man bläddrar eller söker på hemsidan.

Bara de som känner till att riktlinjerna finns och att de senast beslutades vid 2009 års stämma och förstår att styrelsens förslag återfinns i det dokument som missvisande är rubricerat ”*Motioner till stämman 2009 (PDF)*” kan hitta riktlinjerna där. Men hur många gör det?

Jag yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att SKB:s riktlinjer för hyressättning publiceras som separat dokument på hemsidan.

Hyresutskottets utlåtande över motion 56

Motionären föreslår att styrelsen ska få i uppdrag att se till att SKBs riktlinjer för hyressättning ska publiceras som separat dokument på hemsidan.

Hyresutskottet anser att motionärens förslag skulle förbättra öppenheten och underlätta för enskilda medlemmar att ta del av och diskutera riktlinjerna. Hyresutskottet tillstyrker motionärens förslag.

Motion 57 om hyressättning

av Dick Clevestam, hyresmedlem Stångkusken

I vårt samhälle och vår värld idag ökar klyftorna och sociala orättvisor oroande. World Economic Forum anger i sin årliga rapport att sociala orättvisor är största risken för världen 2012. Fokus har flyttats från hoten om miljöförstöring till riskerna med socialt sönderfall. I Sverige är ökande skillnader mellan människors villkor tydligt. Den ekonomiska makten har en stark och aggressiv tradition i Sverige. Det tänker man kanske inte utan vidare på. Socialdemokratin lyckades genom en positiv symbios mellan politiken och de ekonomiska makterna skapa en unik välfärd. Blandekonomi var vår modell och den byggde på balans mellan politiska reformer och goda förutsättningar för marknadsekonomin. Läget idag är annorlunda. Balansen finns inte längre. Nu är det ekonomisk tänkande på alla kanter som gäller. Vi upplever också en girighet som verkar sakna gränser på sina håll. Alla vill ha mer. Det saknas balanserande krafter. Inom bostadsområdet är segregationen ökande och takten kommer att accelerera. Vi har fått marknadshyror. Bra och naturligt tycker en del. En dålig förändring som ökar segregerat boende tycker andra. Så till oss som har lyckan (?) att bo i SKB. En organisation med tradition att bygga hyresrätter och förvalta dessa i hyresgästernas intressen. Vi äger föreningen. Att bo här har gett mig en tillhörighetskänsla och en känsla av lugn och trygghet. Det har också gett mig en känsla av att alla har sin rätt på lika villkor. Det är unikt positivt. SKB är med sitt stora bestånd en stark part på hyresmarknaden och en aktör som har alla möjligheter att bli lyssnad på liksom möjlighet att själv välja väg framåt. Värna hyresrätten, värna hyresgästernas intressen genom att bygga och förvalta.

Så hände ändå dock något även här. För några år sen startades ett femårigt försök med marknadsvärderade hyror. Det följdes av utvärdering med enkät och diskussioner och nu är vi i ett skede då modellen är i beslutad. Den innebär större hyreshöjningar för äldre bestånd och lägen som anses attraktiva och mindre höjningar i nybyggnation med höga kostnader bl a. För de äldre bestånden innebär det här att hyreshöjningarna accelererar och kommer att göra så allt snabbare med tiden eftersom det procentuella påslaget utgår på ständigt höjda nivåer. När årets höjning kom - nära 4% för Stångkusken där jag bor - blev detta oroande tydligt. Om höjningstakten fortsätter och om SKB inte besinnar sig

kommer höjningarna att driva bort äldre hyresgäster som bott länge med äldre inkomster till förmån för yngre med yngre inkomster. Det här är knappast i SKB: ide och anda. Det finns mycket att säga om både värderingsmodellen, utvärderingsenkäten och processen som lett fram till nuvarande situation. Det har också framförts synpunkter utan vidare gehör men jag lämnar det därhän just nu. Det sägs att SKB:s hyresnivåer generellt ligger lägre jämförelsevis med andra. Det är bara något positivt förstås. Det är en kooperativ verksamhet där föreningens medlemmars bästa är ett centralt intresse så det är en naturlig konsekvens för SKBs existens och en anledning för människor att vilja bo i SKB. Föreningens ledning har gjort ett bra jobb.

För att koppla tillbaka till inledningen. I samhället springer nu alla åt samma håll och gör likadant. Mer vinst, större hyresuttag, expandera. Till varje pris kan man tänka. Det här känns så väl igen. Men det är ingen naturnödvändighet, det bara ligger i tiden. Och gör det tills någon organisation besinnar sig och väljer nya riktningar. Jag motionerar att SKBs kooperativa ide och anda ska läggas till grund för besinning framöver genom;

att se till nuvarande hyresgästers bästa i första hand och alla medlemmars intressen i ett vidare och långsiktigare sammanhang

att perspektivet att SKB tar en aktiv roll för att bygga, förvalta och utveckla attraktiva former för hyresrätten på bostadsmarknaden betonas. Det finns ett stort latent behov av hyresrätter efter en tid av omfattande omvandling till bostäder. Föreningen har en unik position här.

att föreningen gör en konsekvensbedömning hur hyreshöjningarna verkar mot olika hyresgästgrupper och att föreningen då även väger in hur absoluta belopp slår mot hyresgästerna. Det är i nuläget för enkelt att bara köra på med procentsatser.

att också andra idéer än bara maximering av hyresuttaget i procent diskuteras och prövas . Kan man tänka sig att äldre hyresgäster/hyresgäster som bott länge får en lägre höjningstakt för att förhindra att de drivs ifrån sitt boende. Enligt nuvarande modell är det yngre/rikare hyresgäster som subventioneras. Det känns inte rimligt.

att dessa analyser/bedömningar sammanfattas inom SKBs strategi för hur fortsatta hyreshöjningar ska göras.

att hyresnivåerna i det äldre beståndet får ligga still i avvaktan på resultaten av den här analysen. Det har under ett antal år gjorts proportionellt stora uttag där.

Hyresutskottets utlåtande över motion 57

Hyresutskottet anser att hyresuttaget i SKB ska ske på ett sätt så att det gynnar både hyresmedlemmar och köande medlemmar. Hyresuttaget måste då ske så att det finns ekonomiska möjligheter att fortsätta att bygga nya lägenheter och sköta underhåll och utveckling i befintliga lägenheter. Därför måste hyresuttaget medge att SKB ger ett rimligt överskott varje år. Annars blir ett fortsatt byggande knappast ekonomiskt möjligt och ett fortsatt byggande är nödvändigt för att köande medlemmar ska ha en rimlig möjlighet att få ut något av sitt medlemskap. I en medlemsägd förening finns ingen anledning att bygga upp stora vinster för vinstens egen skull och det har enligt hyresutskottets mening heller inte skett i SKB. I den mån vinsten ett enskilt år har blivit långt högre än budgeterat bör dock hänsyn till detta tas i kommande års hyressamråd.

Vid fastställande av hyresnivåerna i de enskilda lägenheterna ska, förutom SKBs ekonomi hänsyn tas till storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner. Enligt riktlinjerna för hyressättningen ska inte hänsyn tas till hyresmedlemmars ekonomi. Det hindrar inte att det är av intresse för SKBs utveckling att ha en bild av hur hyreshöjningarna slår men det kan inte vara rimligt att en lägenhets hyra bestäms av den inkomst som den för tillfället boende hyresgästen har.

Motionärens förmodan att "hyresuttaget maximeras i procent" är inte korrekt. Hyresuttaget bestäms av hur stort överskott i kronor som SKB behöver för sin fortsatta utveckling. Detta räknas om till ett genomsnittligt procenttal för hur stor hyreshöjning som behövs för att nå detta belopp. Därefter sker vissa år en fördelning så att olika kvarter får olika höjning. Andra år har alla kvarter fått samma höjning.

Motionären föreslår att hyresnivåerna i det äldre beståndet ska ligga still i avvaktan av de analyser han föreslår i motionen. Hyresutskottet anser inte att det är rimligt att undanta vissa kvarter från ev hyreshöjningar i SKB om inte det finns stöd för detta i riktlinjerna för hyressättningen. Ev revideringar av riktlinjerna för hyressättningen måste arbetas fram utan att verksamheten i SKB avstannar.

Styrelsens utlåtande över motionerna 53, 54, 55, 56 och 57

Regelverket för fastställande av hyror i SKBs fastigheter framgår av föreningens stadgar. Där står att innan styrelsen fastställer hyror ska samråd har ägt rum med hyresutskottet. Vidare står att de totala hyresintäkterna ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs samt att hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Vidare finns i föreningens riktlinjer för hyressättning ytterligare anvisningar hur hyror ska bestämmas.

Sedan mer än 10 år har SKBs hyreshöjningar varit måttliga jämfört med allmännyttans och de privata hyresvärdarnas hyreshöjningar under samma period. SKBs genomsnittliga hyreshöjningar har bara varit hälften mot andra fastighetsägares. Med fog kan sägas att SKBs hyresmedlemmar har haft en gynnsam situation i det avseendet.

Vid de årliga hyressamråden mellan styrelsen och hyresutskottet sker en diskussion hur den överenskomna hyreshöjningen ska fördelas mellan olika fastigheter. Någon exakt vetenskap hur denna fördelning ska ske är inte möjlig att åstadkomma utan den får baseras på bedömningar från parterna. Generella bedömningar får ställas mot enskilda synpunkter. En genomgång av föreningens hyresstruktur görs för att se hur olika fastigheters hyra förhåller sig till andra fastigheters. Annars kan det vara risk att vissa fastigheters hyra på sikt blir för höga och att andra fastigheters hyra blir för låga. Syftet är dock inte att åstadkomma någon allmän hyresutjämnning. I samrådet ingår att bedöma de olika parametrarna som anges i SKBs stadgar. Någon absolut rättvisa går inte att erhålla. Det viktigaste är att de olika beslut som fattas görs med helhetssyn och med föreningens bästa för ögonen. Det är därför inte möjligt att göra detaljerade motiveringar eller redovisningar hur olika fastigheter behandlats vid hyressamrådet. Översiktliga motiveringar till de träffade hyressamråden görs däremot varje år. Det är inte möjligt att göra en exakt definition av begreppet "läge" som en av motionärerna önskar.

Att göra konsekvensbedömningar hur hyreshöjningar slår mot olika hyresgästgrupper är en svår för att inte säga omöjlig uppgift. Att rabattera hyresgäster som bott länge eller

att hålla hyresnivåerna i äldre beståndet ligga still är likaså svåra frågor. Att låta vissa hyresmedlemmar få lägre hyra innebär istället att andra hyresmedlemmar får högre hyra, vilket kan upplevas som en orättvisa i sig.

Att hyreshöjningar redovisas per fastighet kan diskuteras. Det finns både fördelar och nackdelar med det. Styrelsen anser dock att fördelarna överväger nackdelarna och föreslår därför att sådana redovisningar görs i framtiden. Likaså bör föreningens riktlinjer för hyressättning publiceras på hemsidan. I övrigt får anses att SKB har ett rimligt och fungerande regelverk för hur föreningens hyror ska sättas och fördelas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionerna 53 och 56

att avslå motion 55, samt

att anse motionerna 54 och 57 besvarade.

Motion 58

om borte gräns avseende hyrestillägg för säkerhetsdörr

av kvartersrådet i Vårberg

Idag finns ingen gräns för hur länge hyrestillägget för en säkerhetsdörr tas ut, men för tex tillval: spis med glashäll och varmluftsugn, så är gränsen satt vid fem år.

Varför

Investeringen är jämförbar i storlek, dock tas ingen engångssumma ut vid beställningstillfället. Tillägget är dock högre för säkerhetsdörr.

Värdet på fastigheten ökar, fler kommer att införskaffa säkerhetsdörr.

Attraktionskraften för lägenheter med säkerhetsdörr ökar.

Inbrottsrisken minskar.

Ett mycket tryggare boende, 0:- i självrisk, om det mot förmodan blir inbrott ändå, detta är en stor medlemstrygghet, då samhället upplevs som mer otryggt idag. Allt som förstärker tryggheten är nödvändigt och fler är rädda för att få inbrott och sitt liv raserat.

Även brandrisken minskar, om det finns ordentliga dörrar, boendet upplevs dessutom som tystare och varmare inomhus, då säkerhetsdörrarna är isolerade till skillnad från originaldörren.

Det finns alltså bara medlemsfördelar med denna tidsgräns. Dörr måste finnas (likaså spis) men det behövs i princip inget underhåll av dörren.

Vi vill

Att stämman anpassar tidsrymden för detta tillval med säkerhetsdörr

Styrelsens utlåtande över motion 58

Säkerhet i SKBs bostadsområden och lägenheter är viktigt. Vad gäller lägenheternas dörrar är SKBs lägenheter utrustade med väl fungerande ytterdörrar. Är man inte nöjd med den befintliga dörr som finns erbjuder SKB sina hyresmedlemmar att när som helst byta ut dörren mot en sk säkerhetsdörr. Eftersom det handlar om att byta ut en fungerande komponent i fastigheten får hyresmedlemmen erlagga föreningens självkostnader för detta. Kostnaden för inköp och installation av en säkerhetsdörr uppgår idag till ca 15 000 -20 000 kronor beroende på dörr- och lägenhetstyp. Säkerhetsdörren blir genom installationen ett fastighetstillbehör. Totalkostnaden för säkerhetsdörren slås ut genom en tillsvidarekapitalisering och omräknas till ett månatligt belopp som blir det hyrestillägg hyresmedlemmen får erlagga. Hyrestillägget uppgår för närvarande till 100 kronor i månaden. Detta månadsbelopp motsvarar således den totala kostnaden för inköp och installation. Eftersom säkerhetsdörren till sin karaktär är ett fastighetstillbehör som har en "evig" livslängd och som kommer alla framtida hyresmedlemmar till nytta är det rimligt att kostnaden tas ut på hyran och betalas även av framtida hyresmedlemmar.

Vad gäller byte av spis sker detta när den gamla tjänat ut. Normalt sett monterar då SKB in en ny standardspis utan kostnad för hyresmedlemmen. Om hyresmedlemmen vill ha en spis med högre standard är detta möjligt om hyresmedlemmen erlagger merkostnaden för detta. Merkostnaden tas ut som ett hyrestillägg under fem år. Att merkostnaden utgår endast under begränsad tid beror på att en spis idag har en livslängd som är kort i jämförelse med än en säkerhetsdörr. När den nya spisen tjänat ut ersätts den med en standardspis. Om den hyresmedlem som då bor i lägenheten återigen vill ha en spis med högre standard får ett nytt tillval göras med ett nytt hyrestillägg. Det är rimligt att den som beslutar om sådant begränsat tillval snabbt betalar av detta och att kommande hyresmedlemmar inte drabbas av högre kostnader för den tillfälliga standardhöjningen.

Sättet att beräkna hyrestillägget för en säkerhetsdörr är gemensamt för bostadsbranschen. Samma beräkningsmetod används av allmännyttan och privata fastighetsägare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 59 om insatsen

av Dagmar Mauritzon, fullmäktig i Kartagos Backe

Med det bosparsystem som infördes 2011-01-01 får de medlemmar, som bost i SKB:s äldre fastigheter före den tidpunkten och alltjämt bor kvar, inbetala ett större totalbelopp som insats än de som flyttar in i en SKB-lägenhet efter genomförandet av

stadgeändringen. Vid flytt får man slå ihop sin upplåtelseinsats med sitt bosparande och når därmed snabbt det obligatoriska bosparbeloppet på 20000: -. Om man bor kvar i sin lägenhet förblir beloppen separata.

Ex. antag att jag vill flytta in i en bostad med en upplåtelseinsats på 24000: - och har ett bosparande på 11000: - och en upplåtelseinsats på 12000: - dvs. totalt 23000: - inestående. I det läget behöver jag bara komplettera med 1000: - vid flytt. Men bor jag kvar i en bostad med motsvarande insatser måste jag komplettera mitt obligatoriska bosparande med 9000: - de kommande åren. Min insats blir därefter totalt 32000: -.

Skillnaden medför ett obegripligt gynnande av flyttar framför kvarboende och bör rättas till.

Jag föreslår en stadgeändring med innebörden att upplåtelseinsatsen får inräknas i det obligatoriska bosparandet även för dem som inte flyttar.

Styrelsens utlåtande över motion 59

Motionären tar upp frågeställningen att medlemmen vid flytt får slå ihop sin upplåtelseinsats med sitt bosparande och når därmed snabbt det obligatoriska bosparbeloppet på 20 000 kr. Styrelsen konstaterar att detta inte är något nytt och har ingenting att göra med de nya bospar- och insatsregler som infördes 2011. När en medlem avflyttar från sin lägenhet återbetalas upplåtelseinsatsen. Medlemmen kan då välja att behålla pengarna eller använda en del av beloppet för att komplettera sitt bosparande upp till nuvarande gräns på 20 000 kronor. Denna möjlighet har alltid funnits hos SKB.

Motionären tar sedan upp jämförelsen med att bo kvar i en liten lägenhet jämfört med att flytta till en motsvarande lägenhet. Motionären anser att den som flyttar gynnas mot den som bor kvar, beroende på att den totala insatsen (medlemsinsats + upplåtelseinsats) blir lägre. Å andra sidan är effekten för stora lägenheter den omvända, dvs. att den redan boende medlemmen får en lägre insats än den inflyttande. En annan sida av saken, är att den kvarboende medlemmen med tiden har sparat ihop ett större insatsbelopp som kommer honom/henne tillgodo t ex vid byte till en annan lägenhet. Den inflyttande medlemmen som inte bosparat får i en sådan situation istället i efterhand komplettera sitt insatskapital. Har man inga avsikter att flytta i framtiden eller redan har en mycket lång kötid är det fullt möjligt att helt avstå från att komplettera sitt bosparande.

När det nya bospar- och insatssystemet infördes angavs att ändringarna i systemet kunde medföra nackdelar för vissa medlemmar och fördelar för andra. Ambitionen vid införandet har varit att så långt som möjligt minimera de nackdelar som kan uppstå för vissa medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.



STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING
Drottningholmsvägen 320 • Box 850 • 161 24 Bromma
Telefon 08-704 60 00 • Fax 08-704 60 66
skb@skb.org • www.skb.org