



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

---

# Motioner till 2013 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. Fler visningar av lediga lägenheter .....	7
<i>Thomas Backström, hyresmedlem Kartagos Backe</i>	
2. Hur går byten till i SKB, vilka får byta lägenhet, går det att byta lägenhet? .....	7
<i>Per-Gunnar Widebäck, hyresmedlem Gröndal</i>	
3. Byta Bostad på papper .....	9
<i>Elna Westerlund, hyresmedlem, och Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan</i>	
4. Otillåtet boende .....	10
<i>Liselotte Noreborn, hyresmedlem Kappseglingen</i>	
5. Orättvis behandling av medlemmar som missat att bospara .....	11
<i>Göran Dahlqvist, hyresmedlem Göken</i>	
6. Undantag från regeln om bosparande upp till 20 000:- för att behålla köplats för boende som redan har uppkommit till den tidigare bospargränsen 10 000:-.....	12
<i>Martin Renlund, hyresmedlem Båggången</i>	
7. Ändra andelen fullmäktige för kömedlemmar .....	13
<i>Carita Högmark, kömedlem</i>	
8. Förändring av kösystem .....	14
<i>Carita Högmark, kömedlem</i>	
9. Mandatperioder för styrelseledamöter .....	15
<i>Anders Hansén, hyresmedlem Köksfläkten</i>	
10. Vad händer med långsittare? .....	16
<i>Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
11. Har köande medlemmar rätt att välja sina egna fullmäktige? .....	19
<i>Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
12. Kvalitetskrav på mötesledare.....	21
<i>Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
13. SKB och demokratin.....	23
<i>Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
14. Kina kontra SKB! .....	25
<i>Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
15. HyrÄga .....	26
<i>Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
16. SKB och Egna Hem på höjden .....	43
<i>Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
17. Utredning angående Mikael Möllers motioner "HyrÄga" (2012) och "Egna hem på höjden" (2008) .....	52
<i>Ingela Engblom, fullmäktig, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant Timmermannen</i>	
18. Utred modellen med blandat ägande och hyra .....	52
<i>Stellan von Zweibergk, kömedlem</i>	

19. Inga ägarlägenheter - motsats till SKB.....	53
<i>Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande</i>	
20. Stiger behovet av ett utvecklingsutskott? .....	54
<i>Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
21. Utvecklingsutskott.....	54
<i>Stellan von Zweibergk, kömedlem</i>	
22. Censur skall förbjudas.....	55
<i>Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
23. Motioner utan censur .....	57
<i>Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
24. Avskaffande av det så kallade beredningsmötet .....	59
<i>Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten</i>	
25. Regler för stämmoprotokoll .....	61
<i>Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten</i>	
26. Förvirrande informationspublicering på hemsidan.....	63
<i>Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten</i>	
27. Kalendarium komplettering/ersättning.....	65
<i>Åsa Janlöv, fullmäktig köande</i>	
28. Publicering av informationsstrategi eller riktlinjer för information och samråd.....	65
<i>Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten</i>	
29. Vision - Kooperativ biläggande .....	66
<i>Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande</i>	
30. Användning av garageplatser .....	67
<i>Marie Nedinge, fullmäktigesuppleant, Barbro Norgren Forsberg, fullmäktig, och Lars Postner, hyresmedlem Lästen</i>	
31. Motor/kupé-värmaruttag .....	68
<i>Göran Lindh, hyresmedlem Muraren</i>	
32. Cyklar i SKBs fastigheter - miljötänk och god motion.....	68
<i>Margareta Krantz, fullmäktig och sammankallande Mälarpirater, och Ulla Wikander, fullmäktig och sammankallande Signallyktan</i>	
33. Nästan 100 år och medlemmar vägras diskmaskin .....	69
<i>Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
34. Inomhustemperatur.....	72
<i>Irene Montero, hyresmedlem Timmermannen</i>	
35. Om brandvarnare .....	73
<i>Maud Lindgren, fullmäktig Bondesonen Större samt ledamot av valberedningen</i>	
36. Utöka med flera kvarter som sorterar ut matavfall som omvandlas till biogas .....	74
<i>kvarteretsrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig</i>	
37. Fler fraktionskärl för sopsortering.....	75
<i>kvarteretsrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig</i>	

38. Installation av elektriska dörröppnare i de hus som har tunga och svåröppningsbara portar .....	76
<i>kvartersrådet i Vale genom Dan Sjöberg, fullmäktig</i>	
39. Legitimation för SKB's personal .....	78
<i>kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig</i>	
40. Trädgårdar på taken .....	79
<i>Joel Ensjö, hyresmedlem Drevinge</i>	
41. Förebyggande - Takkonstruktion för snöiga vintrar.....	79
<i>Åsa Janlöv, fullmäktig köande</i>	
42. Elleverans med procent.....	80
<i>Åsa Janlöv, fullmäktig köande</i>	
43. SKBs klimat och miljöansvar .....	81
<i>Ulla Wikander, fullmäktig och sammankallande Signallyktan</i>	
44. Omgivningens inverkan på lägenheternas inre miljö .....	82
<i>Ulla Wikander, fullmäktig och sammankallande Signallyktan</i>	
45. Nyproduktion för vem? .....	83
<i>Tommy Pettersson och Åke Mezán, hyresmedlemmar Brunbäret</i>	
46. Varför byggs inte några 1:or? .....	85
<i>Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
47. Byggstopp ger skydd mot hyreshöjningar .....	86
<i>Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge</i>	
48. Bygg längre ut från Stockholms innerstad! .....	87
<i>Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal</i>	
49. Vision 2014 - Köpa lägenheter i gamla bostadsområden .....	88
<i>Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande</i>	
50. Framtida pensioner! .....	89
<i>Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
51. Finansering av tillval vid utbyte av köksutrustning - utökat användningsområde för lägenhetsfonden .....	90
<i>Agneta Löthgren, fullmäktigesuppleant Kartagos Backe</i>	
52. En bortre gräns för betalning av säkerhetsdörrar .....	91
<i>kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig</i>	
53. Översyn av riktlinjerna för hyressättning.....	92
<i>kvartersrådet i Kampementsbacken, Magnus Ulvesjö, fullmäktig, Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant, Ninni Johansson, Eila Friberg, Klas Nilsson, Magnus Olsson</i>	
54. Hur ska hyra fördelas? .....	93
<i>Carl-Henric Bramelid, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen</i>	



## **Motion 1**

### **Fler visningar av lediga lägenheter**

av Thomas Backström, hyresmedlem Kartagos Backe

Jag har under det senaste året anmält intresse för flera lediga lägenheter. Vid praktiskt taget varje tillfälle har visningen av lägenheterna varit på måndagar. Eftersom jag har ett fast engagemang på måndagskvällar har jag inte haft möjlighet att komma till visningarna.

Många med mig har arbete eller andra fasta engagemang på viss veckodag som gör det svårt eller omöjligt att närvara vid visningar av lägenheter dessa dagar. Att öka från en till minst två visningar av varje ledig lägenhet skulle underlätta för många.

Fastighetsmäklare brukar allmänt ordna minst två visningar för hugade spekulanter.

Jag föreslår därför

att varje ledig lägenhet skall visas vid minst två tillfällen och att dessa tillfällen skall vara på olika veckodagar.

### **Styrelsens utlåtande över motion 1**

Enligt Hyreslagen § 26, är hyresgästen skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid, när lägenheten är hyresledig. Rent praktiskt blir det svårt att kräva av den avflyttande hyresgästen att visa upp lägenheten mer än en gång. Detta skulle kunna ske på frivillig väg, men det skulle ändå bara gälla ett fåtal lägenheter eftersom det handlar om hyresgästens hem. Vid vissa bokningar kan det vara över femtio personer som kommer och tittar och det kan även för den avflyttande vara besvärligt att få fler kvällar inbokade för visningar. Redan idag förekommer det att visning sker på andra dagar än måndagar. Bokning av lägenhetsvisning görs i samråd med avflyttande hyresgäst som visar lägenheten för intresserade medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## **Motion 2**

### **Hur går byten till i SKB, vilka får byta lägenhet, går det att byta lägenhet?**

av Per-Gunnar Widebäck, hyresmedlem Gröndal

Var finns dessa regler, okända för oss och för de SKB medlemmar vi talat med dokumenterade? Stadgarna från 2011 saknar dessa regler. Det är nödvändigt att medlemmar och SKB:s personal utgår från samma regler. Vi är inte ensamma om att vilja

byta lägenhet, i vecka fem önskade 284 medlemmar byta lägenhet.

Informationen inför byte på SKB:s hemsida säger detta: "När du har hittat en bytespartner kontakta SKB. SKB kan även säga nej till medlemmen som kan erhålla en likvärdig lägenhet via sin turordning."

Vi anser att ovanstående inte är en regel, utan uttrycker ett undantag från regeln att lägenhetsbyten sker kontinuerligt.

Vi har ansökt om byte från vår femma i Gröndal till en trea i Maltet i Hammarby Sjöstad. Vi är bortåt 75 år och vill ha mindre bostadsyta, närmare till lokaltrafik och till att få hjälp vid behov av våra barn. Det är backigt i Gröndal, det enda som skulle passa oss är Sjöbjörnsvägen 70-74, men hittills har ingen velat byta med oss.

När vi nu hittar en bytespartner, sådant tar tid och energi, så får vi på en gång muntligen veta att vi inte kan få byta, vi kan söka en likvärdig lägenhet via vår turordning. Vår bytespartner är inte heller kvalificerad för byte till Gröndal, hon har för kort kötid. Förvånande eftersom hennes kötid var längre än vår. Förklaringen var att bytespartnern hade köat till en 1-2:a först, det var endast kön till en 3:a och större som räknades. En regel som inte dokumenterats skriftligen.

Här kommer fler regler som uthyrningsenheten muntligt förmedlar.

"Man får byta inom området" Stämmer inte alltid, en granne fick gå till hyresnämnden för att få byta till större lägenhet inom området.

"Har man kort kötid får man byta till önskad lägenhet." Därför har vår bytespartner satt ut en annons att hon vill byta till en femma i Gröndal. Hennes kötid till Gröndal var ju för kort.

"Har den lägenhetstyp man önskar inte varit ledig under 6 månader får medlemmen byta" Ingen femma har varit ledig de senaste två åren, vilket skulle ge vår bytespartner en chans att få en femma i Gröndal.

Det finns alltså en uppsjö av regler som endast SKB:s uthyrningsenhet känner till, men inte vi medlemmar. Vi har skriftligen i två brev begärt att få dessa regler skickade till oss. Trots påminnelse via mail har vi inte fått svar.

Vi vände oss då till kvartersrådets ordförande för att få hjälp med att ta del av de regler SKB går efter. Marknadsavdelningen har förankrat sitt arbetssätt genom att presentera sitt förslag till styrelsen 28 augusti 2009. Utgångspunkten är att medlemmar med kort kötid inte ska få "en attraktiv lägenhet som kräver lång kötid." Man går då före medlemmar med lång kötid.

Hur gör man då med medlemmar som vill byta lägenhet med varandra men kan via kön få en lägenhet i det område de vill byta till? De går då inte före i kön som SKB:s styrelse anser är fel. Här fick vår bytespartner, som kan få en lägenhet i Gröndal via turordning, veta att hela hennes kötid inte räckte i Gröndal, hon hade ju köat för en 1-2:a några år, dessa år togs då bort och kötiden ansågs då för kort för byte. Går det att byta lägenhet inom SKB?



Vi anser att  
Hyreslagen skall gälla utan att alla ärenden måste gå till hyresnämnden.

Tydliga och nedskrivna regler förmedlas till medlemmarna så att vi och de i nuläget 284 medlemmarna som vill byta lägenhet får veta vad som gäller.

Rutiner hos SKB för att besvara brev och mail från medlemmarna bör förbättras.

## Styrelsens utlåtande över motion 2

Bytesrätten regleras i hyreslagen. Enligt hyreslagen 35 § finns det en möjlighet för hyresvärderna att motsätta sig bytet om man kan erbjuda hyresgästen en alternativ lägenhet till byteslägenheten. Det är denna paragraf som ligger till grund för de avslag som görs av byten som sker mellan medlemmar där någon av parterna har möjlighet att söka och få en likvärdig lägenhet på sin kötid.

Regler om hur byten går till, vilka får byta lägenhet och går det att byta lägenhet finns beskrivna på hemsidan under rubriken ”Mitt boende/Hyresfrågor/Lägenhetsbyten”.  
Informationen kommer att vidareutvecklas.

SKBs stadgar och hyreslagens regler måste följas i uthyrningsärenden. Syftet med detta är att värna om föreningens turordningssystem. Årligen hanteras en mycket stor mängd hyresärenden och det är viktigt att handläggningen av dessa sker på ett korrekt sätt. Det finns inget egenintresse från SKBs uthyrningsenhet att neka vissa lägenhetsbyten utan tvärtom värna om föreningens lägenheter och använda samma regelverk för samtliga.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 3

### Byta Bostad på papper

av Elna Westerlund, hyresmedlem, och Ulla Wikander, fullmäktig Signallyktan

Det finns många hyresmedlemmar inom SKB som saknar dator och som inte heller känner sig bekväma med att använda en sådan. Förut kom en broschyr ut, som hette Byta Bostad. Numera finns denna bytesmarknad inom SKB endast på nätet. Det finns många som saknar pappersutgåvan.

Vi önskar

att SKB återupptar den tidigare servicefunktionen och skickar ut en Byta Bostad broschyr en eller två gånger om året, åtminstone till de hyresmedlemmar som så önskar.

## Styrelsens utlåtande över motion 3

Pappersvarianten försvann för några år sedan. Idag används den digitala tekniken. SKBs IT-system saknar i dagsläget en funktion för pappersutskrift. Utvecklingen i samhället går mer och mer mot att avveckla pappersutskrifter och SKB följer den.

För att kunna byta bostad på papper krävs att vi utvecklar vårt IT-system, som av allt att bedöma blir kostsamt. SKB gör bedömningen att det är ett fåtal som behöver hjälp med dagens teknik. SKB rekommenderar att anlita vänner och/eller bekanta för att tillgodogöra sig tjänsten via SKBs hemsida. Det finns också möjlighet att vända sig till föreningen centralt om stora bekymmer skulle uppstå för vederbörande. Föreningen följer löpande utvecklingen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 4

### Otillåtet boende

av Liselotte Noreborn, hyresmedlem Kappseglingen

Jag är SKB:are och medlem sedan 32 år tillbaka. Det är mycket svårt att få en ny lägenhet och jag har märkt att på visning är det inte personen vars namn står på dörren som visar eller ens bor i lägenheten. Många har varit yngre än mina köar, vilket måste vara omöjligt.

Det gäller även de som kommer på visningarna skulle kunna vara mina egna barn, när det gäller ålder. Jag ställer mig mycket frågande då det verkar vara otillåtet boende i många lägenheter också.

Här går jag och tror att alla mina år av inbetalningar, hyresgäst hos SKB, som står för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, skulle vara en kooperativ hyresrättsförening. Lägenheterna får endast hyras av medlemmar i SKB säger ni. Jag påstår att det är väldigt många som har fått kontrakt via SKB och hyr ut för att tjäna pengar! Detta kan väl INTE vara i linje med VÅR POLICY inom SKB??

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att en grundlig genomgång görs av SKBs hyresgäster i syfte att minska felaktiga andrahandsuthyrningar. Jag önskar att en skb-medlem tillsammans med myndighetsperson borde gå och "knacka dörr". Detta borde ske snarast, allt för att rensa upp.

## Styrelsens utlåtande över motion 4

Sedan SKB år 2008 inrättade en tjänst som huvudsakligen arbetar med otillåtet boende har 213 lägenheter återtagits och återförts till kön. Detta arbete kommer att fortsätta. SKB får in många tips om otillåtet boende från olika håll och vi kollar upp alla dessa tips. Detta är en angelägen fråga för våra medlemmar och vi fortsätter vårt arbete i oförminskad takt. Motionärens förslag att SKB-medlem och myndighetsperson borde gå och ”knacka dörr” är mindre lämpligt, men däremot kommer SKB se över möjligheten att ha egen uppsökande verksamhet för att kontrollera otillåtet boende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 5

### Orättvis behandling av medlemmar som missat att bospara

av Göran Dahlqvist, hyresmedlem Göken

SKB drar sedan 2009 av ett års kötid av medlemmar som missar att bospara. Hade det tillkommit lika många medlemmar varje år hade detta varit ett rättvist straff. Men nu är det faktiskt så att det är min köplats (Hur många jag har framför mig) och inget annat som avgör om jag får en lägenhet.

Har vi då en medlem som gick med ett bra år för SKB så förlorar den medlemmen tusentals platser i kön om han/hon missar att betala. Samtidigt som en annan medlem som gick med ett år när SKB inte drog till sig så många nya medlemmar bara kanske förlorar några hundra platser.

Jag förstår att det är lättare att bara dra av ett års kötid. Men har man viljan och ambitionen att behandla alla sina medlemmar lika. Så kan man inte ha olika straff för samma "brott".

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att riva upp detta beslut och ser till att alla medlemmar som har drabbats kompenseras. Jag föreslår att om man nu ska ha ett sådant här straff ser till att alla berörda medlemmar drabbas på samma sätt. Förslagsvis dra av ett jämt antal förlorade platser för alla som har missat att betala.

## Styrelsens utlåtande över motion 5

Det obligatoriska bospararandet, upp till 20 000 kronor, erläggs genom årliga inbetalningar om lägst 1.000 kronor. Bosparbeloppet skall för bibehållande av turordningen erläggas årligen senast den 31 oktober.

Enligt särskild stadgebestämmelse, § 7, förändras turordningen om de årliga inbetalningarna inte fullgörs.

Enligt styrelsens beslut om tillämpningsregler i medlemsfrågor tillämpas bestämmelsen på så sätt att om betalning inte sker skickas påminnelse ut till medlemmen i november månad med förfallodag 14 dagar senare. I påminnelsen betonas att det är medlemmen själv som är ansvarig för att betalning sker.

Inbetalning fram till den 31 december godtas. Inbetalning efter 31 december medför ett års förlorad turordning. Det nu sagda gäller för samtliga medlemmar oavsett från vilket datum turordningen räknas.

Tillämpningen av bestämmelsen är generös i den meningen att betalning senast 31 december ej föranleder någon förändrad turordning.

Att såsom motionären föreslår att beslutet rivs upp och att "alla berörda medlemmar som har drabbats kompenseras" är inte tillrådligt och skulle få oöverblickbara konsekvenser för turordningssystemet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Motion 6**

**Undantag från regeln om bosparande upp till 20 000:- för att behålla köplats för boende som redan har uppkommit till den tidigare bospargränsen 10 000:-.**

av Martin Renlund, hyresmedlem Båggången

Jag önskar att boende medlemmar som t.ex. är ensamstående föräldrar och i behov av kompletterande försörjningsstöd ska undantas den nya regeln om bosparande 1000:-/år upp till 20 000:-. Den utgiften räknas inte in i försörjningsnormen och det är fel och orättvist att man förlorar sin kötid p.g.a. av sin ekonomiska situation.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att boende medlemmar som redan har nått den tidigare bospargränsen på 10 000:- och som har begränsade ekonomiska resurser (t.ex. ensamstående föräldrar med försörjningsstöd) ska undantas regeln om bosparande för att få behålla sin köplats.

## **Styrelsens utlåtande över motion 6**

Medlem deltar i föreningen med, såvitt nu är i fråga, en medlemsinsats uppgående till 25.000 kronor varav 20.000 kronor utgör obligatoriskt bosparande.

Bosparande, upp till 20 000 kronor, erläggs årligen senast 31 oktober med lägst 1.000 kronor.

Att generellt medge undantag från det obligatoriska bosparandet är inte möjligt enligt föreningens stadgar; ett sådant undantag skulle strida mot kravet på likabehandling av föreningens medlemmar.

Styrelsen kan emellertid, om det finns mycket särskilda skäl, i det enskilda fallet medge undantag från den nu aktuella bestämmelsen om årligt bosparande upp till 20 000 kronor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## **Motion 7**

### **Ändra andelen fullmäktige för kömedlemmar**

av Carita Högmark, kömedlem

Enligt SKBs stadgar får andelen fullmäktige för kömedlemmar endast utgöra högst 40% av det totala antalet fullmäktige. Skälet till denna fördelning av antalet fullmäktige är att fullmäktige anser att hyresmedlemmarnas intresse ska gå före köande medlemmars. Detta med hänvisning till den ekonomiska tryggheten för hyresmedlemmen man värnar om. Jag kan inte se att ett större inflytande för kömedlemmar i fullmäktige att det skulle få behöva få negativa konsekvenser för hyresmedlemmar beträffande hyreshöjningar och underhåll. Det är också köande medlemmar som har avsevärt mycket mer kapital i föreningen och enligt min uppskattning så är det minst 725 milj kr och motsvarande siffra för hyresmedlemmar ca 110 milj kr.

Jag anser att andelen fullmäktige för köande medlemmar som endast får utgöra 40 % av det totala antalet fullmäktige innebär en otillbörlig fördel för hyresmedlemmar och till nackdel för kömedlemmar.

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

Ge i uppdrag till Styrelsen i SKB att utreda och se över och vidare ta fram nytt förslag till förändring av stadga § 20 Fullmäktige. I förslaget bör tas största hänsyn till att behandla alla medlemmar lika. Alla medlemmar i SKB anser jag ska ha lika stor möjlighet att kunna påverka beslut inom SKB. För att detta ska kunna uppnås krävs att fördelning av antal fullmäktige ändras till att andelen fullmäktige för kömedlemmar får utgöra högst 50 % av det totala antalet fullmäktige.

## **Styrelsens utlåtande över motion 7**

Motionärens förslag har framförts i liknande motioner vid tidigare föreningsstämmor. SKBs struktur med många medlemmar har gjort det nödvändigt att införa en representativ demokrati. Medlemmar indelas i hyresmedlemmar och kömedlemmar. Hyresmedlemmar

är sådana medlemmar som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter. Övriga medlemmar är kömedlemmar.

Stadgarna ger hyresmedlemmarna ett större inflytande över föreningens verksamhet än vad de köande medlemmarna har. I SKBs 20 § anges att de köande medlemmarna högst får motsvara 40 % av fullmäktige. Detta är ett uttryck för uppfattningen att de beslut som stämman fattar och den verksamhet som SKB bedriver är av större betydelse för en medlem som hyr lägenhet av föreningen, än för en medlem som står i föreningens kö. Frågan har tagits upp vid föreningsstämmorna 1998, 2004 och 2007 varvid stämman röstade för att bibehålla fördelningen 40/60 mellan köande och boende. SKBs styrelse finner att nuvarande representation är väl avvägd och ser ingen anledning att ändra fördelningen mellan de olika medlemsgrupperna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Motion 8**

### **Förändring av kösystem**

av Carita Högmark, kömedlem

Av antal medlemmar i SKB så är det ca 9% boende medlemmar och ca 91% köande medlemmar. Nuvarande kösystem innebär att boende medlemmar behåller sin turordning vid byte av bostad till ledig lägenhet hos SKB. I förhållande till antal lägenheter och antal medlemmar så är nuvarande kösystem i allra högsta grad orättvist och gynnar en minoritet av medlemmarna i SKB. Redan boende medlemmar med lång kötid kan således byta till ledig lägenhet obegränsat antal gånger och ändå behålla sin kötid och det sker också i stor omfattning. Min bedömning från underlag jag erhållit av SKB är att minst 70% av lediga lägenheter i innerstaden i det äldre fastighetsbeståndet hyrts ut till boende medlemmar med lång kötid. Jag saknar uppgifter om fördelning av lediga lägenheter med storlek 2 rok och större i innerstaden mellan köande medlemmar och boende. Min bedömning är att chansen för köande medlem med kortare kötid än 35 år är obefintlig att någonsin få möjlighet att få hyra en ledig tvårumslägenhet inom SKB i innerstaden som inte är nyproduktion.

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

Ser över nuvarande kösystem. Mitt förslag är att kötiden ska reduceras med minst ett år efter det att boende medlem fått annan ledig lägenhet inom SKB. Detta skulle leda till att redan boende medlem skulle byta bostad i mindre omfattning än vad som sker idag. Samt att betydligt flera medlemmar i SKB skulle ges möjlighet att få hyra en lägenhet inom SKB då kötiden därav blir kortare.

## Styrelsens utlåtande över motion 8

Frågan har behandlats i en motion på 2012 års föreningsstämma. 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 tidigare förhyrda 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 få lägenheter i förhållandet till det stora medlemsantalet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 9

### Mandatperioder för styrelseledamöter

av Anders Hansén, hyresmedlem Köksfläkten

Stadgarna bör ändras så att mandatperioder införs för ledamöter och suppleanter i SKB:s styrelse. Egen erfarenhet och studier visar att engagemang, nyfikenhet och förmåga till nytänkande och alternativa analyser avtar successivt redan efter cirka fyra år i samma styrelse.

Kontinuitet är värdefullt och en alltför snabb omsättning av personerna i styrelsen känns inte betryggande. Stabilitet och tryggheten i att det finns kolleger i styrelsen med längre erfarenhet av styrelsearbetet än den egna är troligen viktigt. För att SKB ska kunna få ut mera av sina ledamöter (och suppleanter) bör dessa i förväg veta att utbyte sker efter ett visst antal år. Då sker bytet odramatiskt eftersom det är slut på mandatperioden och valbarhet för längre tid inte finns enligt stadgarna. Därmed behöver ingen känna sig utpekad och valberedningen slipper det ibland tunga övervägandet huruvida någon ska föreslås till omval eller inte. Känsliga överväganden som kanske väl ofta slutar med omvalsförslag.

Jag anser att ledamöter och suppleanter ska vara valbara för högst sammanlagt åtta år i SKB:s styrelse. Stadgarna bör ändras även så att en övergångsperiod införs så att två suppleanter och tre ledamöter lämnar styrelsen samtidigt år 1 och samma antal lämnar år 2, allt under förutsättning att ledamöter och suppleanter har varit valda åtta år eller längre. Urvalet sker så att den som varit invald längst tid går först och så vidare efter tid i styrelsen. Med åtta år som längsta möjliga tid att vara ledamot eller suppleant i SKB:s styrelse kan en ökad kreativitet, öppenhet och även ett ökat mod att våga framföra egna åsikter i styrelsen uppnås. Med att "våga framföra" menas inte att någon är rädd utan snarare avvaktande och mån om att vara "politiskt korrekt". En öppnare debatt i styrelsen kan sannolikt förväntas och det välkomnar vi väl alla?

Även i Sverige diskuteras i flera valberedningar i stora börsbolag just en begränsning av valbarheten efter ett visst antal år i styrelsen istället för en max-ålder på ledamöterna

som valbarhetsgräns. Många erfarna så kallade "styrelseproffs" pekar på att förmågan att tänka "out of the box", med nya infallsvinklar, avtar påtagligt efter några år. Det finns ett etablerat talesätt att första styrelseåret lär man sig, år två och tre är man på hugget, år tre kommer eftertänksamhet och "förvaltningstänkandet" (hellre bevara än förnya) så sakta infinna sig och fjärde året är man på topp med erfarenhetens klokskap kombinerad med intresse och ambition. Men fyra-fem år är för kort tid för att ledamöter ska känna det meningsfullt att engagera sig och anslå betydande tid för SKB:s bästa. En valbarhetsperiod på åtta år känns väl avvägt.

Med hänvisning till ovanstående yrkas att stämman beslutar om följande stadageändring:

- 1 Ledamöter och suppleanter samt styrelsens ordförande får omväljas så att deras sammanlagda tid i styrelsen högst uppgår till åtta år.
- 2 Tiden som suppleant och ledamot oberoende av inbördes befattningar i styrelsen räknas samman så att tiden sammanlagt högst uppgår till åtta år.
- 3 Övergångsbestämmelser införs så att högst 3 ledamöter och 2 suppleanter samtidigt avgår på grund av 8-års regeln.

## Motion 10

### Vad händer med långsittare?

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Motion

Monica Odén-Berggren  
fullmäktigesuppleant köande

### Vad händer med långsittare?

#### Problembeskrivning

Rubriken är inte byråkratiskt adekvat på det sätt som det förväntas vara i SKB. Men låt mig förklara: med *långsittare* menar jag personer som år ut och år in sitter med samma uppdrag i föreningen. Det finns andra uttryck för samma sak. Ett exempel är det som ofta används i politiken, nämligen betonghäckar. Med åren blir dessa *långsittare* mer och mer slentrianmässiga, nonchalanta och tappar mer och mer fokus på deras egentliga uppdrag – den ekonomiskt bästa bostaden för medlemmarna.

*Långsittare* förändras ofta i den riktningen att de lätt kommer ur balans när medlemmar som har andra åsikter och uppfattningar om situationer som uppstår i föreningen än *den exakta åsikten som de själva planterat eller återkommande planterar*. Och **då** tar dessa personer till vilka medel som helst för att peta ut, frångå normal föreningsetik, schavottera och censurera.

En dag fick jag i min e-post ett meddelande från en medlem (SKB) som berättade att medlemmarna inte längre vågade att diskutera för de är rädda. Och jag tänkte "rädda för vad" och sedan förstod jag att det naturligtvis är den atmosfär av *lågt i taket, var tyst, ligg lågt* som präglar de större föreningsmötena. Alltså själva föreningsdemokratin lyser med sin frånvaro.

(vill du dela med dig, sänd dina erfarenheter till e-post; [monikaoden@tele2.se](mailto:monikaoden@tele2.se))



När en styrelseledamot, ordförande eller annan förtroendevald saknar respekt för medlemmar, uppträder nonchalant eller uttrycker sig i en nedlåtande ton rekommenderar jag vederbörande att ta till sig Olof Palmes omdöme:

***”Den dagen man blir likgiltig då ska man lägga av”.***

(Källa: SVT 3:e delen av ”Palme”, 2013-01-01)

## **Förslag**

Om vi vänder blicken till öster så har vi ”Putin-demokratien” i Ryssland. Några år här och några år där och återval. Låter det som ett lockande förslag till cirkulationstjänstgöring på förtroendeuppdrag?

Om vi vänder blicken till väster så har vi USA:s presidentmandatsperioder med återval högst en (1) gång. Sammanlagd tid blir 2 x 4 år, maximalt 8 år. Det kanske är en bättre modell för SKB?

Vi är många medlemmar som har samma uppfattning. En förening ska ha ett föreningsLIV. Personer som envist sitter kvar på förtroendeuppdrag i 10-15-20-25 år gör att den ekonomiska föreningen SKB drabbas av permanent likstelhet.

Jag föreslår att valberedningen här hjälper fullmäktige att utse en grupp medlemmar, cirka 5 personer, som får i uppdrag att ta fram ett nytt förslag till hur många gånger som samma person bör återväljas. Det vill säga att ange en borte gräns på förtroendeuppdragstiden.

Huvudorsaken till förslaget till ovan tidsbegräsning är att **alla** medlemmar (t ex av de ca 37 000 vuxna medlemmarna i SKB) ska känna sig välkomna och **därmed vill åtaga sig förtroendeuppdrag.**

## **Yrkande och förslag till beslut på årsmötet 2013**

**Att valberedningen får i uppdrag att hjälpa fullmäktigeförsamlingen att utse medlemmar, cirka 5 personer, som inte är ledamöter i styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen.**

**Att denna 5-grupp får i uppdrag att ta fram ett nytt förslag till hur många gånger som en förtroendevald person bör återväljas. I uppdraget ingår att därmed sätta en tidsmässig gräns för hur många år och/ eller mandatperioder en person bör ha ett förtroendeuppdrag i SKB**

**Att gruppen avrapporterar på ordinarie föreningsstämma 2014 och föredrar sitt förslag till beslut.**

**Att fullmäktigestämman år 2014 beslutar om tidsbegränsningen, samt eventuellt, om det bedöms nödvändigt, ändring i stadgarna.**

## **Styrelsens utlåtande över motionerna 9 och 10**

Styrelsen instämmer med motionärerna om vikten av att ha kunniga och engagerade personer i styrelsen och i andra förtroendevalda sammanhang inom föreningen. SKBs styrelse skall ha – och har – den kompetens som erfordras för att förvalta föreningens angelägenheter på bästa sätt. Styrelsens ledamöter skall kunna hantera

såväl ett konsumentkooperativt som ett producentkooperativt synsätt under skiftande bostadspolitiska, juridiska och ekonomiska förutsättningar. I detta sammanhang har valberedningen en strategisk roll med den viktiga uppgiften att föreslå lämpliga kandidater till t ex styrelsen för att denna skall ha en så stor bredd och erfarenhet som det är möjligt.

I fråga om de krav som skall ställas på ledamöter och suppleanter i olika uppdrag inom SKB så kommer det givetvis an på personlig läggning och skicklighet och t ex erfarenhet från styrelse- och föreningsarbete på annat håll, juridisk kompetens, ekonomiska och finansiella insikter, bostadspolitiska kunskaper, fastighetskunnande, intresse för Stockholms utveckling och tid för att engagera sig i föreningen. Ålder och frågan om hur länge man bör ha ett förtroendeuppdrag inom SKB kan man givetvis ha synpunkter på. Det viktiga måste dock vara att den förtroendevalde bidrar positivt till föreningens verksamhet och aktivt arbetar för föreningens bästa. Valberedningen gör givetvis en samlad bedömning av en persons lämplighet att fungera väl i aktuell förtroendeposition samt att denne bidrar positivt till föreningens utveckling.

Styrelsen anser därför att en formell begränsning av antalet år i styrelsen eller i andra sammanhang i föreningen inte är en bra och konstruktiv lösning. Det är valberedningen som ska bevaka att sammansättningen i styrelse, hyresutskott, revisorer m fl organ är den mest lämpliga, vilket också innefattar t ex antalet år med ett uppdrag.

Det är även viktigt att framhålla att medlemmarna utnyttjar sin rätt att föreslå kandidater till styrelsen och andra uppdrag inom föreningen för att valberedningen skall kunna göra ett bra urval.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

## Valberedningens utlåtande över motionerna 9 och 10

Bägge motionerna har det vällovliga syftet att medlemmarna i SKB:s styrelse respektive förtroendevalda skall visa engagemang, nyfikenhet och förmåga till nytänkande och alternativa analyser. Motionärerna anser att denna förmåga avtar med tiden och att en maximal varaktighetsperiod bör införas, t.ex. 8 år.

Valberedningen har självklart samma uppfattning om det vällovliga syftet ovan. Vi människor är dock olika, en del människor kanske maxpresterar efter fyra år, en del håller glöden och förmågan vid liv långt upp i pensionsåldern. Valberedningen tror därför inte på begränsning i tid av förtroendeuppdragen.

Valberedningen är väl medveten om ovanstående och vi har i många år genomfört årliga intervjuer med styrelsens ordförande och SKB:s VD. Dessutom gör vi intervjuer med de flesta som står för omval och självklart med alla nya kandidater till förtroendeuppdrag.

Valberedningen ska försöka skapa bästa möjliga sammansättning i styrelse och hyresutskott, så att de kan fungera väl och att diskussioner föras i en konstruktiv anda, allt för föreningens bästa. I detta ingår även att alla enskilda personer skall fungera väl.

Våra kriterier på våra förtroendevalda framgår dels i ”Vi i SKB oktober 2012” – Nomineringar till 2013 års val och dels i ”SKB informerar” (januari 2013).

Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

## **Motion 11**

### **Har köande medlemmar rätt att välja sina egna fullmäktige?**

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Motion

av Monica Odén-Berggren

Fullmäktige suppleant köande

### **Har köande medlemmar rätt att välja sina egna fullmäktige?**

#### **Problembeskrivning**

Jag har vid flera ordinarie årsmöten för köande SKB medlemmar observerat, att vi som är närvarande inte får välja de personer till fullmäktige, respektive fullmäktige suppleanter som vi vill ha som representanter för oss köande i de beslutande organen. Den ekonomiska föreningslagen tillåter medlemmar att direkt på årsmöten nominera medlemmar i en förening till förtroendeuppdrag utan inskränkningar. Det är en av demokratins hörnpelare i en förening.

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

Styrelsen använder sig av en person från den sittande valberedningen, han kan kallas den ”ständige valberedningen” vars namn alla känner till. Han använder sig av en eller flera listor med namn på medlemmar som han i samarbete med styrelsen ställer samman och efter eget tycke flyttar runt namn i. Namnlistorna består i huvudsak av personer som är helt okända för oss som deltar i de ordinarie köandes årsmöten. Endast i undantagsfall finns det namn på medlemmar som har synts, hörts eller skrivit motioner.

#### **Hur gick det till på köandes årsmöte 2012?**

När valärendet kom upp på dagordningen nominerade en av de närvarande mötesdeltagarna en fullmäktigesuppleant till förtroendeuppdraget fullmäktige.

Omgående dribblade styrelseordföranden Göran Långsved runt i propositionsordningen. I sin roll som mötesordförande följde han inte den beslutsform som ska följas på ett ordinarie årsmöte och ändrade sig inte trots påpekanden om rättelser från medlem. Den på mötet framförda nomineringen nonchalerade Göran Långsved och föreslog i stället två (2) andra namn.

Snabbt kom frågor direkt från mötesdeltagarna:

- Vilka kvalifikationer har dessa personer?
- Är de tillfrågade?
- Är de föreslagna personerna närvarande?

Kvalifikationer?

Den frågan blev obesvarad eftersom ingen av de närvarande kunde svara på det.  
(= tystnad)

–Är de tillfrågade?

Göran Långsved svarade: NEJ.

–Är de föreslagna personerna närvarande?

Göran Långsved svarade: NEJ.

Därefter påstod Göran Långsved att det är en tradition att välja efter en lista!

Direkt nominering gäller på ett årsmöte där de röstande medlemmarna inte har haft en chans att vare sig se, höra och känna till de medlemmar som av en styrelseordförande prioriteras till att vara köande medlemmars representanter i fullmäktige.

Än en gång – hur är det med demokratin?

### **Vi kräver ordning och reda på medlemmarnas ordinarie årsmöten!**

Göran Långsved bryter i det ovan beskrivna agerandet under årsmötet mot 6 kap. 13 § i den ekonomiska föreningslagen om lika rätt för alla medlemmar. Likhetsprincipen, likställighetsprincipen och likabehandlingsprincipen är ord för den etiska förhållningen i en förening och är därför inskriven i den ekonomiska föreningslagen. (för stämmoförhandlingar refereras till 7 kap. 16 §.)

*Alla boende som skrivit kontrakt på lägenhet i alla bostadsfastigheterna i hela SKB har rätt att välja den eller de personer som ska vara deras fullmäktigerepresentanter.*

*Exakt samma rättigheter har alla köande medlemmar till nominering och fritt val på det ordinarie medlemsmötet en (1) gång per år. Det är det enda mötet för köande medlemmar i SKB.*

### **Yrkande**

Jag yrkar att ordinarie fullmäktigestämma år 2013 beslutar att

**Att svensk lag ska följas. Inga medlemmar får diskrimineras av styrelsen, valberedningen eller annan medlem vare sig när det gäller val till förtroendeuppdrag eller i annat avseende.**

**Att samma rättighet, allt enligt den ekonomiska föreningslagen, gäller för ordinarie föreningsmöte med köande medlemmar som det gäller för boende medlemmar: att fritt välja den/de personer som de vill ha till förtroendevald i Stockholms Kooperativa bostadsförening, ekonomisk förening.**

**Att alla mötesdeltagarna på köandes årsmöte vid ingången skriver sitt namn och medlemsnummer på en lista/närvaroförteckning som bifogas köandes årsmötesprotokoll.**

## Styrelsens utlåtande över motion 11

Ordinarie och extra medlemsmöten regleras i föreningens stadgar, § 16. Dagordningen är i huvudsak densamma för ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar som för kömedlemmar, vilket framgår av stadgarna, § 18. Vid ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar öppnas förhandlingarna av styrelsens ordförande eller den styrelsen utsett.

Vad avser val av fullmäktige och suppleant till föreningsstämma vid köande medlemmars ordinarie medlemsmöte kan kömedlem komma med nomineringsförslag. Någon valberedning finns inte för kömedlemmar. Medlemsmötet är suveränt att besluta i valärenden, dvs mötet får genom majoritetsval bestämma helt själv vilka som ska utses till ordinarie fullmäktigeledamöter respektive suppleanter. Vad gäller val av ordinarie ledamöter behöver ofta på grund av avsägelser ett antal nya ledamöter väljas varje valår. Medlem har som sagts ovan möjlighet att nominera kandidater och får uppmärksamma mötesordföranden på detta. Finns fler nomineringar än platser får medlemsmötet välja mellan kandidaterna. Om vakanser uppstått och om inga särskilda nomineringar funnits, har praxis varit att till nya ordinarie fullmäktigeledamöter välja de som står i tur på suppleantlistan. Uppstår sedan vakanser bland suppleanterna får mötet komplettera med val av nya suppleanter. Att utöka medlemskontrollen vid de köandes ordinarie medlemsmöte genom att skriva upp namn och medlemsnummer på en lista som ska bifogas protokollet innebär en onödig tidsåtgång och byråkrati. De köande medlemmar som deltar på medlemsmötet för köande medlemmar måste idag visa upp ett giltigt medlemsbevis. Detta får anses som tillräckligt.

Ovanstående hantering följer lagstiftning, föreningens stadgar och föreningspraxis.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 12

### Kvalitetskrav på mötesledare

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Motion

av Monica Odén-Berggren

Fullmäktigesuppleant  
för köande medlemmar

### Kvalitetskrav på mötesledare

#### Inledning

Det är ett tråkigt konstaterande att mötesledare på årsmöten inte uppfyller de lägsta kvalitetskraven som är nödvändiga för att yttrandefriheten och demokratin ska fungera.

Referens till min motion ”Har köande medlemmar rätt att välja sina egna fullmäktige?”

Vi medlemmar som är inte har hyreskontrakt är 75 000 personer i alla åldrar.

Vi ställer följande kvalitetskrav på den som ska vara mötesledare på ordinarie årsmöte för köande medlemmar SKB.

Mötesordförande/ledare ska

1. Ansvara för att mötesdemokratin respekteras
2. Se till att alla mötesdeltagare har lika stort inflytande oavsett vilka ståndpunkter de företräder
3. Noga följa debatten
4. Bara i nödfall ta egen ställning i sak och delta i överläggningarna
5. Fråga mötet om lov att få yttra sig i sak
6. Ta med samtliga förslag till beslut och fråga mötesdeltagarna om han/hon uppfattat förslagen rätt osv.

## Förslag

Med hänvisning till att vi köande medlemmar förväntar oss demokratiska rättigheter på ordinarie årsmötena vill vi därmed framföra våra krav på att följande personer med dessa funktioner/ev. förtroendeuppdrag i SKB **inte är mötesledare/ordförande**:

- A. Styrelseledamöter
- B. Ledamöter i valberedning
- C. Ledamöter i hyresutskott
- D. Anställda i SKB
- E. F d anställda i SKB

## Yrkande

**Jag yrkar att årsmötet 2013 beslutar**

**Att den här ovan beskrivna ordningen ska gälla på ordinarie årsmöten för köande medlemmar SKB.**

## Styrelsens utlåtande över motion 12

Motionären föreslår en nyordning där anställda i SKB och personer med förtroendeuppdrag inte ska kunna vara mötesledare på det ordinarie medlemsmötet för köande Enligt SKBs stadgar föreskrivs att medlemsmötet för köande öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen har utsett. Det är alltså fullt möjligt för styrelsen att utse en utomstående person till ordförande. För att åstadkomma en förändring i aktuella regler krävs således en stadgeändring. Det ställs mycket stora krav på en mötesledare. Personen måste vara mycket noggrann och självklart följa stadgar och andra regler. Att kunna leda mötet så att samtliga punkter blir väl genomarbetade och att se till att ett riktigt beslut klubbfafts är också mycket viktigt. Att som motionären föreslår att vissa förtroendevalda eller anställda skall vara förbjudna att väljas till ordförande för det aktuella mötet ligger inte i linje med föreningens demokratiska anda. Det gäller i stället

att slå vakt om öppenheten inom föreningen. Styrelsen anser därför att motionärens förslag ej ska genomföras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Motion 13** **SKB och demokratin**

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

SKB, en ek förening som står på en trygg kooperativ grund. En bostadsförening som vi medlemmar kan känna stolthet att vara delaktiga i. Företaget som med sina handlingar visar: Vi strävar framåt för att förverkliga föreningens grundideal. Bra bostäder till medlemmarna. SKB ser framtiden an med tillförsikt, tillför attraktiva nybyggda bostäder till föreningen. Detta på ett sätt som gagnar alla medlemmar, hyresmedlemmar och köande.

SKB är ett medlemsägt bostadsföretag, ek förening med en mycket välutvecklad föreningsdemokrati.

En beprövad och bra demokratisk struktur som syftar till att alla medlemmar skall kunna göra sin röst hörd.

Men demokrati är inget som alltid bara finns där. Demokrati är som blommor. Den kräver skötsel och omvårdnad.

Under slutet av 1980 talet började några SKB medlemmar, jag var en av dem som var med, ett arbete för bättre demokratiska umgängesformer i förvaltningsenheterna. En process som ledde fram till bildandet av Kvartersråd. Ett mycket bra sätt att föra ner medlemsdemokratin direkt till medlemmarna. Detta öppnade möjligheten för alla intresserade att under demokratiska former samarbeta inom förvaltningsenheterna. Till Kvartersrådets hjälp framarbetades en Kvartersrådspärm. Ett bra stöd att använda i kvartersrådsarbetet.

Demokrati är bra. Ett mervärde för alla berörda.

Demokratiska strukturer/regelverk är ett utmärkt hjälpmedel för att upprätthålla en bra föreningsdemokrati.

En demokrati som kommer alla berörda till del. Ger medlemmarna möjlighet att utöva demokrati efter var och ens önskingar/förutsättningar.

Jag vill trots detta peka på ett demokratiskt problem.

Demokrati är inte en gång för allom givet. Demokrati är en svår process.

Demokrati måste försvaras, vårdas ömt och kärleksfullt. I vissa fall måste den återerövas. Detta gäller inte minst föreningsdemokratin i förvaltningsenheterna.

SKB firar snart sitt 100 års jubileum.

Jag vill att SKB skall ta initiativ för att återerövra demokratin där det behövs.



Börja belysa/lyfta fram det demokratiska förhållningssättet i t ex några artiklar i Vi i SKB. En tidning som utvecklats mycket de senaste åren.

#### Mitt yrkande:

Att SKB skall undersöka hur demokratin fungerar i förvaltningsenheterna. Ex vis via en enkätundersökning. Riktad till några boendemedlemmar och Kvarteretsrådet.

Hur arbetar ert kvartersråd? Med information? Medlemsmöten? osv.

Följa upp enkätundersökningen med direkta intervjuer av några valda SKB företrädare.

På detta sätt skulle SKB kunna se vilka stödinsatser som behövs och fortsätta att värna demokratin i förvaltningsenheterna.

Väl vårdad demokrati gynnar alla SKB medlemmar.

Boende, hyresmedlemmar får god demokratisk anda via sitt kvartersråd.

Köande medlemmar tar del av demokratin via sina forum och kan se fram mot att tryggt välja bostad efter sin köande tid.

### Styrelsens utlåtande över motion 13

Motionären berör ett ämne som är mycket viktigt i en förening, nämligen demokratin stora betydelse för verksamhetens utveckling. Det är väsentligt att demokratin fungerar väl, såväl på föreningsnivå som ute i bostadskvarteren där samvaron mellan förtroendevalda ledamöter och boende spelar en mycket viktig roll. Den demokratiska strukturen underlättar för alla SKBs medlemmar i kvarteren att kunna ha inflytande över föreningen och sitt boende. Det ordinarie medlemsmötet, kvartersrådsträffar och andra möten ger kvartersråden god möjlighet att diskutera olika frågor och få gehör för sina synpunkter. Till stöd har man bla stadgar, mötesdagordning och kvartersrådspärmen. Vid specifika händelser stödjer naturligtvis SKBs personal kvartersråden på de sätt som situationen kräver.

Även om kvartersrådsverksamheten inom de flesta förvaltningsområden fungerar mycket väl är det dock, som motionären nämner, viktigt att SKB arbetar aktivt med dessa demokratifrågor. Styrelsen tycker att det är en god idé att genom enkätundersökningar studera hur kvartersrådsverksamheten fungerar i våra bostadsområden och förslår därför att denna möjlighet övervägs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.



## Motion 14

### Kina kontra SKB!

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

År 2012 hade jag en motion om Wilhelm Mobergs begrepp *Demokratur*. Läs gärna igenom den igen - vi har snart riksdagsval.

Gör därefter en saklig jämförelse mellan Kinas politiska system och SKBs politiska system. Observera att jag skriver **politiskt system**.

Jag föreslår att fullmäktigeledamöterna ger sig själva i uppdrag

**att** studera Kinas politiska system samt jämföra det med SKBs.

### Styrelsens utlåtande över motion 14

Motionären har vid tidigare föreningsstämmor fört fram liknande synpunkter som i årets motion. 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.

SKB är en politisk 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, studera Kinas politiska system samt jämföra det med SKBs anses inte vara i linje med SKBs ändamålsparagraf och inte tillföra något av värde för föreningens verksamhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 15

### HyrÄga

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 hyrestänkandet 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

<b>I</b>	<b>Frågor och svar</b>	<b>2</b>
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
<b>II</b>	<b>Värdegrund och principer</b>	<b>6</b>
	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
<b>III</b>	<b>Kostnader och finansiering</b>	<b>10</b>
	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 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. Dylika anklagelser faller i stort sett tillbaka 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 Kämpementet, 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. Själv 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 uppräkningslista 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 m<sup>2</sup> samt 252 m<sup>2</sup> lokaler. Denna fastighets inflyttnings/försäljningspris gentemot medlemmarna blir således  $1.1 \cdot 74\,082\,000 = 81\,490\,000$  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 85m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 antar 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 sparat 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 medlemskapet upphör (utträder eller avlider), men belastas med skatt först när medlemskapet 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 m<sup>2</sup> multiplicerat med den önskade lägenhetsstorleken delat med 50 – 100 (*n*) år. För vårt exempel ovan innebär det ett sparande om

$$\frac{\frac{74\,082\,000 \cdot 0.1}{2220} * 85}{50 \rightarrow 100} = 5673 \rightarrow 2837 \text{ kronor.}$$

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 erlägga (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  $a(n, r, p, P, Q)$  (kallhyra<sup>1</sup>) 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

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

<sup>1</sup>Framgent 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

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

Hemställer att fullmäktige beslutar

att ledamöter i hyresutskottet skall ha kompetensen att förstå sedvanliga, enkla, ekonomiska resonemang som ovan

# Motion 16

## SKB och Egna Hem på höjden

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

### 1 SKB och Egna Hem på höjden

SKB skapades för att tillhandahålla bra och billiga bostäder till sina medlemmar. För att skapa kapital för byggandet av bostäder begärdes sparsamhet av medlemmarna. I gengäld erhöles de bra bostäder med låga avgifter. Under decennier har så ursprungstanken urholkats och istället har styrelse och administrativ ledning sett till att sparsamhet ej längre är ett krav. Nybyggnationen betalas numer av de boende som ser sina hyror höjas i allt högre takt. På så sätt bekostas andra agendor än bra och billiga bostäder t ex 20 000 nya bostäder i Stockholm.

Nu ca 100 år senare har SKB inga efterföljare på den svenska bostadsmarknaden. Detta beror på att SKB:s konstruktionen är dålig för medlemmarna. Internationellt har istället boendeformen ägarlägenheter inte bara etablerat sig utan växer också lavinartat. Detta beror naturligtvis på att alla oavsett politisk åskådning, vänster som höger, ser de stora fördelarna med denna boendeform.

De som av ideologiska skäl vill bo i hyresrätt och har råd med detta bör tänka på att själva existensen av hyresrätter kräver vinster. De som tvivlar på detta kan besöka Svenska Bostadsfondens hemsida där man kalkylerar med vinster på mellan 10 och 15 procent årligen. De som inte har råd att betala hyran är tvungna att **be om** bostadsbidrag. Varför skall vissa behöva skrapa med foten för att andra ska kunna hålla sig med "ideologiska skäl". Med ett förnuftigt egnahemssystem skulle ingen behöva skrapa med foten.

Det är på tiden att dra tillbaks klockan och återställa de boende medlemmarnas kontroll över sina bostäder. På årsmötet 2007 diskuterade två motioner – ägarlägenheter och skapandet av Sveriges kooperativa bostadsförening. Om vi tar fasta på de idéer som dessa motionärer väckt och funderar vidare i deras banor kommer man till följande resultat:

#### 1.1 Nya SKB:s sociala mål

Dagens samhälle liknar inte det samhälle som fanns när SKB bildades. Med pensionsöverenskommelsen 1994 drogs klockan tillbaks (på

<http://skb.syntes.be/Dokument/Quartilen-Pensionssystemet.pdf>

får du en grundlig analys av pensionsöverenskommelsens negativa effekter av fd generaldirektören för riksförsäkringsverket - KG Scherman). Vidare lever, helt eller delvis, alltför många på bidrag i dag. Båda dessa relativt nya företelser är förödande. De undergräver den samhälleliga stabiliteten och den allmänna moralen. Sverige är numer ett korrumpert samhälle.

Nya SKB:s sociala mål skall därför vara

1. En trogen, sparsam, boende medlem i SKB skall som pensionär som mest behöva betala driftskostnaden.
2. SKB:s boende medlemmar skall inte behöva erhålla bidrag för att kunna bo kvar.
3. SKB:s boende medlemmar skall själva bestämma över sin lägenhet, i alla avseenden.

## 1.2 Nya SKB:s arbetsmetod

Nya SKB skall införskaffa bostäder för sina medlemmar genom nybyggnation, ombyggnation eller inköp av befintliga bostäder. Kostnaderna skall i samtliga fall hållas så låga som möjligt och vara lägre än motsvarande kommersiella bolags dvs **det skall inte finnas ett eget vinstintresse för organisationen SKB**. SKB kommer på så sätt pressa bostadspriserna på nybyggnation och "tvingar" övriga byggare att se över sina kostnader. Till glädje för alla boende.

SKB:s kostnader skall matchas mot SKB:s intäkter – se vidare avsnittet **Hur skall kapitalanskaffning ske?**. SKB skall sätta månadshyran så att en medlem som bott i en bostad i 50<sup>1</sup> år skall vara den ende (100%) ägaren till bostaden. Därefter skall innehavaren endast behöva betala driftskostnaden. **En boende medlem skall när som helst kunna lösa ut SKB:s andel i bostaden.**<sup>2</sup>

## 1.3 Vägen till det nya SKB

Det befintliga beståndet säljs ut till de boende medlemmarna på följande sätt:

1. De boende medlemmarna blir ägare till sina bostäder. Priset sätts exempelvis i enlighet med anskaffningskostnad och ålder (se bilaga 1 för ett möjligt beräkningssätt). Många fler modeller kan tänkas.
2. De boende medlemmar som vill lösa hela sin lägenhet, men inte kan, skall kunna lösa ut del av den och hyra resterande del av SKB. Hyran skall därvid sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo. Innehavaren skall när som helst kunna lösa ut resterande del från SKB vid tidpunkt som innehavaren väljer.
3. Innehavaren är från dag ett ägare till lägenheten och SKB fungerar, i förhållande till ägaren, endast som ett mycket speciellt låneinstitut.
4. De medlemmar som inte vill lösa ut sin bostad skall även i fortsättningen få hyra sin bostad dock skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo. Det står innehavaren fritt att skänka sin del av lägenheten till SKB eller del därav när innehavaren flyttar.
5. Om en lägenhet ägs till en del av innehavaren och till en del av SKB och lägenheten säljs på öppna marknaden delar innehavare och SKB på försäljningsintäkten i enlighet med sina ägarandelar. SKB:s andel skall i huvudsak gå till den aktuella fastighetens reparationsfond samt till en mindre del till en riskfond – för att täcka eventuella förluster. SKB:s del av försäljningsintäkten får ej användas till löner eller andra ersättningar för de anställda.

## 2 Nya SKB:s riktlinjer

För det äldre och framtida bostadsbeståndet gäller följande allmänna riktlinjer.

1. All upphandling skall vara utsatt för konkurrens. Upphandlingen skall vara öppen för medlemmarna.

---

<sup>1</sup>I denna utredning används 50 år men avskrivningstiden kan vara en annan. Byt 50 mot det du föredrar på de relevanta ställena.

<sup>2</sup>Detta är extra viktigt eftersom den boendes ekonomiska situation förändras många gånger under dennes livstid. Att då lösa ut bostaden under de goda tiderna hjälper den boende under de sämre tiderna.

2. Den färdiga bostaden säljs till medlemmarna, för självkostnadspris, i enlighet med deras kötid. Minst 10% av självkostnadspriset skall betalas av medlemmen dvs den nya ägaren. Anmälan för köp av lägenhet är bindande och är den risk medlemmen tar.
3. Medlemmen kan välja att köpa hela eller del (dock minst en tiondel) av bostaden.
  - (a) Om medlemmen köper hela bostaden skall hyran därefter endast bestå av driftskostnader. Medlemmen ansvarar själv för lägenhetens skick.
  - (b) Om medlemmen köper del av bostad skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo.
  - (c) Om medlemmen hyr bostaden skall hyran sättas så att bostaden efter 50 år är helt i innehavarens ägo.
4. Medlemmen kan när som helst lösa in del av eller hela bostaden
5. För en bostadsfastighets gemensamma skötsel ansvarar en samfällighet vars styrelse består av boende medlemmar från bostadsfastigheten. Samfälligheten kan utnyttja SKB (SKB har skyldighet att utföra uppdraget om så begärs) som förvaltare av samfällighet men kan även välja att utnyttja annan förvaltare.

### 3 Konsekvenser av ovanstående modell

Om SKB övergår till ovanstående modell för ägande och utvidgar sin verksamhet till hela Sverige så kan vi förutse följande konsekvenser

1. Mer pengar för nybyggnation/inköp frigöres (i och med att innehavarna löser ut SKB) vilket i sin tur kommer innebära en ökning av antalet lägenheter som ställs till de köandes förfogande.
2. De boende medlemmarna kan långsiktigt planera sin ekonomi.
3. Ingen gruppering i samhället kan ta kontroll över SKB:s medlemmars pengar. Detta beror på att de boende medlemmarna äger sina lägenheter och de köande lär inte köpa lägenheter av SKB om dessa inte uppfyller både ekonomiska och kvalitetsmässiga krav.
4. Modellen motverkar de negativa konsekvenserna av det nya pensionssystemet i och med att mindre pengar behöver läggas på hyran.
5. Modellen gör det lättare för medlemmarna att klara sig utan bidrag. Detta gör att de kan räta på ryggarna och de får en chans att slippa "stå med mössan i hand och bocka för överheten för att få en allmosa". (Indirekt för detta med sig att skatterna kan sänkas eftersom färre behöver leva på bidrag.)
6. De boende medlemmarnas lägenheter säljs på den öppna marknaden. Den nye ägaren måste bli medlem i SKB och övertar automatiskt samtliga rättigheter och skyldigheter som den förre ägaren.

Marknaden korrigerar priset i enlighet med efterfrågan:

- (a) Om försäljningspriset är större än självkostnadspriset och lägenheten för tillfället är uppdelad mellan ägaren och SKB så delas intäkten i samma förhållande.
- (b) Om försäljningspriset är mindre än självkostnadspriset och lägenheten för tillfället är uppdelad mellan ägaren och SKB så delas förlusten i samma förhållande.
- (c) Den nye ägaren **skall** kontant betala den del av köpepriset som överstiger den återstående amorteringen. Dvs den nye ägaren skall överta den gamle ägarens rättigheter och skyldigheter. Detta gör det möjligt för en större andel av medlemmarna att även ta del av SKB:s äldre byggnation.

Försäljning på den öppna marknaden kommer på sikt sänka priset på lägenheter ty ju fler som äger sina bostäder desto fler vill sälja. Det är vidare allmänt bekant att ett större utbud sänker en varas pris.

- 7. Lägenheterna går i arv som all annan egendom.
- 8. På sikt blir de flesta i Stockholm (även Sverige) ägare till sina bostäder. De får därmed en större kontroll över sina liv.
- 9. Det blir med denna modell omöjligt för en utomstående att höja hyran eftersom hyran bestäms av anskaffningens kostnad och sedan ligger fast. Däremot kan driftskostnaden få vidkännas höjningar.

## 4 Frågor och svar

### 4.1 Vem betalar outhyrda lägenheter i SKB-Sverige?

Det kan inträffa att, i en ort, lägenheter inte blir uthyrda eller blir svåruthyrda på grund av dålig politik – antingen av politiker på lokalplanet eller på riksdagsplanet. Detta genererar förluster och dessa skall täckas av den riskfond som nämnts ovan.

SKB skall styras av medlemmarna så att risken för outhyrda lägenheter blir minimal. Om SKB används för att uppfylla andra ändamål än medlemmarnas så skall de som fattat besluten stå för kostnaderna.

### 4.2 Kan man göra bostadskarriär?

JÄ! Genom att successivt spara så kan man först köpa sig en etta. Därefter fortsätter man spara så att man får pengar till en större lägenhet. När bytet sker säljer man sin etta och köper sin två med sparade pengar plus sin del av försäljningsintäkten.

### 4.3 Kan man förlora sin kötid?

En medlem som fullgör sina ekonomiska förpliktelser gentemot SKB kan aldrig förlora sin kötid. För varje månad som de ekonomiska förpliktelserna ej uppfylls skjuts kötiden framåt en månad (dvs man förlorar en månads kötid). Man kan inte i efterskott fullgöra förfallna ekonomiska förpliktelser för att erhålla en bättre kötid.

#### 4.4 Hur skall sparandet ske?

Månadssparande skall vara minst 500 kronor per månad och denna storlek regleras i enlighet med byggkostnadsutvecklingen. Allt sparande i SKB skall ge den enskilde 5%<sup>3</sup> ränta och pengarna används till nyanskaffning av bostäder.

#### 4.5 Hur skall hyran sättas?

Vid sättande av hyra skall, utöver självkostnaden, en genomsnittlig vinst om 15% inräknas.<sup>4</sup> Dessa 15% blir den boende medlemmens (10%) respektive SKB:s (5%) extra sparande i lägenheten. De utgör del av SKB:s intäkter och skall täcka omkostnader samt ytterligare medel till riskfonden.

#### 4.6 Hur skall kapitalanskaffningen ske?

SKB består av tre underavdelningar: Byggnation/inköp, Förvaltning och Finansier. SKB erhåller därför anskaffnings- och omkostnadskapital på följande sätt

1. In och utlåningsränta
  - (a) Medlemmarnas sparande erhåller 5% årlig ränta.
  - (b) Lägenhetsinnehavarna har en i hyran inbyggd räntekostnad om 5%.
  - (c) Det står SKB fritt att upplåna pengar på marknaden. Om räntan för dessa är lägre än 5% erhålls en ränteintäkt. Denna ränteintäkt skall gå till omkostnader, riskfond och anskaffningskapital.
2. SKB erhåller en mindre del (5%) av den inbakade vinsten.
3. SKB kommer att som läneinstitut hantera stora belopp, betydligt större än nu, och bara en promille i intäkt ger en stor summa pengar (1 promille av tre miljarder är 3 000 000 kronor vilket räcker till mer än 6 anställda).
4. SKB kommer som förvaltare (i konkurrens med andra förvaltare) göra den sedvanliga förvaltningsvinsten.
5. SKB som byggföretag skall inte göra någon vinst men självklart måste löner betalas. Dessa blir en del av anskaffningskostnaden.

#### 4.7 Hur skall samfälligheten styras?

Modellen är densamma som den som bostadsrätter har för sina samfälligheter utom att

1. samfälligheten inte kan belåna ägarnas bostäder.
2. ägarna kan ändra i sina lägenheter efter eget gottfinnande så länge som byggestabiliteten inte påverkas.
3. ägarna kan enkelt sälja/köpa rum till/av bredvidliggande lägenheter.
4. ägarna kan hyra ut sina bostäder utan att behöva inhämta tillstånd.

I övrigt fungerar samarbetet som för bostadsrätter.

<sup>3</sup>Liksom att 50 är ett förslag på avskrivningstid är även 5% ett förslag på inlåningsränta.

<sup>4</sup>Alla fastigheter i Sverige, oavsett om de är privata eller kommunal, går med vinst. Enligt historiska data ligger denna vinst på mellan 10 och 15%. Själva storleken och uppdelningen kan liksom alla andra siffror diskuteras. Storleken bör dock vara i det nämnda spannet.

#### 4.8 Vad skall man göra med dem som hyr ut sina bostäder?

Egentligen behöver man inte göra någonting ty om någon samlat på sig säg 5 lägenheter och hyr ut dessa så måste den personen följa både skattelag och hyreslag. Att påstå att enskilda skulle vara sämre hyresvärdar än privata/kommunala fastighetsägare faller på sin egen orimlighet. Alla måste följa lagen.

En ökad andrahandsuthyrning kommer, åtminstone för Stockholms del, ge fler lägenheter för både studenter och tillfälliga arbetare tex byggarbetare, projektanställda m fl. Vi kan även förutse en mindre benägenhet att låta bostäder stå tomma för att ha utifall att.

Den här förslagna modellen gör även att de icke-rika ges möjligheten att kunna skaffa lägenheter till sina barn. Idag är det bara de rika som har denna möjlighet.

#### 4.9 Vart tar hyresfastigheterna vägen?

Eftersom det krävs vinst för privat/kommunalt risktagande har en sådan byggts in i modellen. Skillnaden är att det är den enskilde medlemmen (ägaren) som tillgodogör sig merparten av denna vinst. Därmed kommer det även framöver vara intressant att äga hyresfastigheter och därmed ge dem som så önskar möjlighet att betala hyra till privata och kommunala bolag. Vinsten går då naturligtvis i den privata/kommunala fastighetsägarens ficka.

### 5 Beräkningar

Anskaffningspriset, kronor per  $m^2$ , för en fastighet betecknas med  $K$  och räntan för 90% av denna kostnad sätts till  $r$ . Varje år skall en vinst om  $p$  procent göras på det satsade kapitalet  $K$ . Efter  $n$  år skall fastigheten vara betald och den amorteras med  $a$  kronor per  $m^2$  och år. För Köksfläkten gäller följande uppgifter:

$$\begin{aligned}K &= \frac{0.9 \times 130439000}{6257 + 645} = 17009 \text{ (lokaler medräknade)} \\r &= 0.05 \text{ (räntan)} \\p &= 0.15 \text{ (inbyggd vinst)} \\n &= 50 \times 12 \text{ (antal amorteringsmånader)}\end{aligned}$$

För att bestämma amorteringen  $a$  per år har vi för år 1,2,...

$$\begin{aligned}K_1 &= K(1+r) - a \\K_2 &= K_1(1+r) - a = K(1+r)^2 - a - a(1+r) \\K_n &= K(1+r)^n - a \sum_{i=0}^{n-1} (1+r)^i = 0 \\a &= \frac{K(1+r)^n}{\frac{(1+r)^n - 1}{r}} \\a(K, r, n) &= r \frac{K(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \text{ per } m^2 \text{ och år}\end{aligned}$$

Kostnaden för köksfläkten per  $m^2$  och år blir  $a(17009, 0.05, 50) = 931.70$ . En lägenhet om  $80 m^2$  får därvid en månadsvis kapitalkostnad om

$$\frac{a(17009, 0.05, 50) \times 80}{12} (1+p) = 7143$$



till vilken, för erhållande av månadshyran, skall läggas driftkostnaden. Man betalar 6211 i kapitalkostnad och erhåller istället 1 äganderättighet av resterande 540 per månad (10% av de 600 har erhållits i och med betalningen av insatsen). Dessutom ingår ett eget sparande om  $\frac{2}{3} \times (7143 - 6211) = 621$  kronor per månad och detta sparande erhåller räntan 5% (på 50 år ger detta vid en årlig förräntning ett kapital om  $621 \times 12 \times (1 + 0.05)^{50} = 85\,455$  kronor).

## 5.1 Byggkostnadsutvecklingen

Här ges ett exempel på hur byggkostnadsutvecklingen påverkar fastigheternas pris. På Kampementsgatan var fastigheterna klara 1963 och kostnaden per kvm var 1931 kronor. Självkostnadspriset för en lägenhet om  $85\text{ m}^2$  var 164135 kronor. Enligt tabell 1 på sid 8 kostar en exakt likadan lägenhet 2 miljoner kronor att bygga år 2006. Till denna kostnad skall läggas kostnader för standardförbättringar. Exakt likadana lägenheter i HSB (2006) säljs för 3 – 3.4 miljoner och hade då en hyra som var ca hälften av SKB:s.

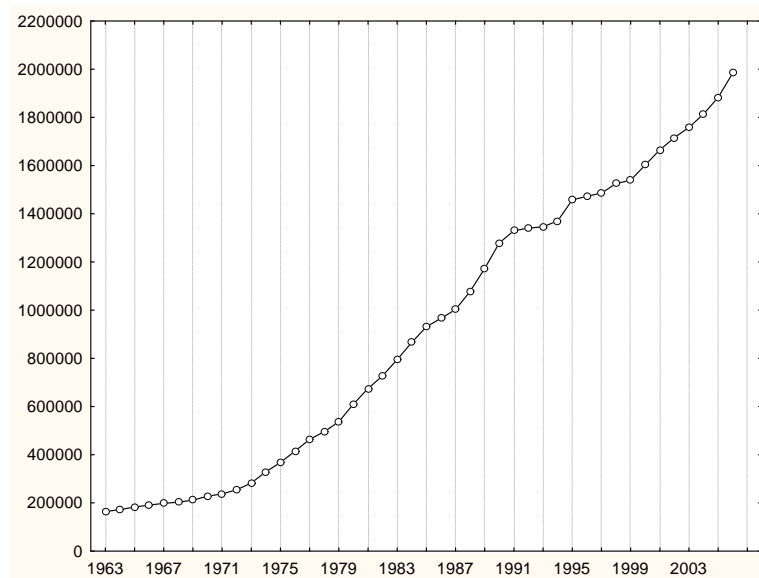


Figure 1: Prisutvecklingen för en lägenhet om  $85\text{ m}^2$ , 1963-2006.

Jämför gärna denna kurva med kurvan för medlemsutvecklingen och tänk då på att det årliga sparandekravet har legat fast på 500 kronor – åtminstone sedan 1974. Vad de två kurvorna tillsammans visar är att när kostnaden för att vara medlem i SKB sjunker så ökar medlemsantalet. Överaskad? Har du tänkt på att detta betyder att istället för att de köande betalar för sina bostäder så betalar de boende för de köandes bostäder.

Prisutvecklingen för en lägenhet om 85 m<sup>2</sup>, 1963-2006.

År	BKI	Pris m <sup>2</sup>	Pris 85 m <sup>2</sup>	År	BKI	Pris m <sup>2</sup>	Pris 85 m <sup>2</sup>
1963	276	1931	164135	1985	1566	10954	931090
1964	290	2029	172465	1986	1625	11367	966195
1965	307	2148	182580	1987	1686	11794	1002490
1966	322	2252	191420	1988	1813	12682	1077970
1967	333	2329	197965	1989	1973	13801	1173085
1968	342	2392	203320	1990	2151	15047	1278995
1969	356	2490	211650	1991	2237	15648	1330080
1970	383	2679	227715	1992	2254	15767	1340195
1971	400	2798	237830	1993	2264	15837	1346145
1972	428	2994	254490	1994	2305	16124	1370540
1973	475	3323	282455	1995	2452	17152	1457920
1974	554	3875	329375	1996	2476	17320	1472200
1975	619	4330	368050	1997	2500	17488	1486480
1976	698	4883	415055	1998	2565	17943	1525155
1977	780	5456	463760	1999	2589	18110	1539350
1978	834	5834	495890	2000	2695	18852	1602420
1979	903	6317	536945	2001	2801	19593	1665405
1980	1026	7177	610045	2002	2886	20188	1715980
1981	1135	7940	674900	2003	2958	20692	1758820
1982	1224	8562	727770	2004	3051	21342	1814070
1983	1337	9353	795005	2005	3167	22154	1883090
1984	1457	10192	866320	2006	3338	23350	1984750

Table 1: Byggekostnadsutvecklingen 1963-2006 enligt SCB

## 6 Friköpningspris av nuvarande bestånd

Här anges en enkel metod för att bestämma friköpningspriset på nuvarande bestånd. Enligt balansräkningen för 2006 har SKB tillgångar på ca 3500 miljoner kronor. Från detta skall medlemmarnas privata insatser och sparande, 800 miljoner, räknas bort vilket ger en prislapp på 2700 miljoner. Denna prislapp består dels av lån och dels av eget kapital (amorterade fastigheter) men för att illustrationen skall bli enkel använder vi prislappen 2700 miljoner.

Fastigheterna i SKB är av varierande ålder och kvalitet och det behövs en enkel algoritm för att räkna fram priset för en lägenhet. Detta förslag tar hänsyn till anskaffningspris (ombyggnation inräknad), ålder (ombyggnadsålder om sådan finnes) samt fastighetens totala lägenhetsyta (lokaler ej medräknat). Sätt

$$\begin{aligned}
 K_i &= \text{anskaffningspris fastighet } i \\
 b_i &= \text{byggår fastighet } i \\
 y_i &= \text{fastighet } i\text{:s totala lägenhetsyta} \\
 T &= \sum_i y_i = 474471 \text{ (år 2006)}
 \end{aligned}$$

först beräknar vi en total faktor baserad på fastighetens lägenhetsyta (ytfaktor som är direkt proportionell mot fastighetens yta) och fastighetens ålder (åldersfaktor som är omvänt proportionell mot fastighetens ålder). Fastigheter 50 år eller äldre åsätts värdet 0 ty de skall mycket snart göra en större renovering och får betala priset för denna när den utförs. Hinner renovering utföras innan övertagandet får de en ny

åldersfaktor.

Detta ger oss följande formel för beräkning av värdefaktorer

$$f_i = \frac{y_i (b_i - 1957)^+}{T \cdot 50}$$

där  $\frac{y_i}{T}$  är ytfaktorn och  $\frac{(b_i - 1957)^+}{50}$  är åldersfaktorn. Givet dessa värdefaktorer beräknas sedan fastighetens nuvarande värde till

$$p_i = \frac{f_i}{\sum f_i} \times 2700000000.$$

Kvadratmeterpriset för fastighetens lägenheter erhålls som kvoten mellan fastighetens värde och fastighetens lägenhetsyta. Detta ger oss ett pris per  $m^2$  för fastighet  $i$  till

$$k_i = \frac{p_i}{y_i}$$

och en lägenhet om 70  $m^2$  kostar därför  $70k_i$  kronor.

Därefter återstår att fördela de 800 miljonerna och det görs omvänt i förhållande till tiden dvs

$$f_i = \frac{y_i}{T} \left( 1 - \frac{(b_i - 1957)^+}{50} \right).$$

Detta medför att bostäder som annars vore gratis tilldelas en mysfaktor.

Dessa beräkningar har utförts med hjälp av siffrorna i verksamhetsberättelsen för 2006 se tabell 2 nästa sida.<sup>5</sup>

Vad man mycket väl kan tänka sig är att korrigera dessa friköpningssiffror ytterligare och tex ta hänsyn till hur länge man bott och betalat hyra i den aktuella fastigheten. Dock måste man vara klar över att millimeterrättvisa inte är möjligt.

Mot bakgrund av ovanstående utredning föreslår jag föreningsstämman

**att** ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende – gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan – för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB i framtiden i enlighet med riktlinjerna i motionen.

Mikael Möller

---

<sup>5</sup>Observera att ingen hänsyn tagits till lokaler och kontorsfastigheter vid dessa beräkningar.

## **Motion 17**

### **Utredning angående Mikael Möllers motioner "HyrÄga" (2012) och "Egna hem på höjden" (2008)**

av Ingela Engblom, fullmäktig, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant  
Timmermannen

Vi yrkar på att fullmäktige beslutar att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en utredning med avseende på Mikael Möllers motioner "HyrÄga" (2012) och "Egna hem på höjden" (2008).

## **Motion 18**

### **Utred modellen med blandat ägande och hyra**

av Stellan von Zweibergk, kömedlem

Jag yrkar på att fullmäktige beslutar, med avseende på motionerna HyrÄga (2012) och Egna hem på höjden (2008),

att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende – gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan – för att göra en fördjupad utredning om ny finansiering av SKBs bostadsbyggande i enlighet med riktlinjerna i motionerna.

## **Styrelsens utlåtande över motionerna 15, 16, 17 och 18**

Motionärerna upprepar i stort 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 alltjämt att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Motionen innehåller även förslag på hur sådana köp skulle kunna ske stegvis med en kombination av att äga och hyra sin lägenhet. Denna möjlighet skulle ges åt de idag boende hyresmedlemmarna, men inte åt kömedlemmarna. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

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.

- En omvandling till ägarlägenheter innebär att dessa kan säljas på den 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

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

## **Motion 19**

### **Inga ägarlägenheter - motsats till SKB**

av Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande

HSB har ideologi som medför att medlemmar säljer sina lägenheter. ÄGARLÄGENHETER är VISION för HSB och deras efterföljare.

Yrkande

SKB ska ta marknaden för hyresrätter.

### **Styrelsens utlåtande över motion 19**

Frågan om ägarlägenheter var uppe till behandling vid 2012 års föreningsstämma. Styrelsen menar alltså att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. En omvandling till ägarlägenheter innebär att dessa kan säljas på den 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. Någon omvandling till ägarlägenheter är inte aktuellt. SKB ska även i framtiden ägna sig åt kooperativa hyresrätter som upplåtelseform. Styrelsen uppfattar att motionären också är av denna uppfattning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 20

### Stiger behovet av ett utvecklingsutskott?

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Motion

av Monica Odén-Berggren

Fullmäktigesuppleant köande

### Stiger behovet av ett utvecklingsutskott?

#### Problembeskrivning

JA! Svaret på frågan i rubriken är ett definitivt JA!

Jag hänvisar er medlemmar och förtroendevalda till mina motioner nr 9, år 2011 och nr 25, år 2012, där argumenten, motiveringarna och förslag till organisation är dokumenterade.

Det senaste verksamhetsåret (2012) har med styrka bekräftat att behovet av att ett utvecklingsutskott till fullmäktige kvarstår oförändrat och därför

#### Yrkande

**Jag yrkar att fullmäktige beslutar på ordinarie årsmöte år 2013**

**1/ Att inrätta ett nytt arbetsutskott till fullmäktige med namn utvecklingsutskott**

**2/ Att utskottet i övrigt organiseras i huvuddrag enligt samtliga att-satser i mitt yrkande i motion nr 25, år 2012**

## Motion 21

### Utvecklingsutskott

av Stellan von Zweibergk, kömedlem

Jag yrkar på att fullmäktige beslutar i enlighet med ideerna om ett utvecklingsutskott (Utvecklingsutskott - ett nytt arbetsutskott till fullmäktige 25/2012) samt att detta utskott skall gå igenom rapporten "SKB 200" tillsammans med motionerna HyrÅga (2012) och Egna hem på höjden (2008) samt motionen Demokrati och informationsstrategi (2012). Denna utredning skall komma fram till hur den enskilde medlemmen bäst erhåller ekonomisk nytta i enlighet med de kooperativa principerna.

### Styrelsens utlåtande över motionerna 20 och 21

Motioner med förslag om utvecklingsutskott har tidigare inkommit år 2011 och år 2012.

Förslaget har alltså redan prövats. Föreningsstämman beslöt då att anse motionen för besvarad med vad som anförts i styrelsens utlåtande och att ett utvecklingsutskott inte var att rekommendera. Med anledning av det får styrelsen återupprepa vad som då anfördes.

Det är naturligtvis viktigt att diskutera utvecklings- och framtidsfrågor inom föreningen. Motionärernas syfte är lovvärt - att stärka SKB inför framtiden och ta tillvara goda idéer kring bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn. Styrelsen har också 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. Mötesverksamheten inom SKB är, vilket motionären själv påpekar, omfattande. Det förtjänar att påpekas att utvecklings och framtidsfrågor har en mycket central plats i styrelsens arbete.

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 motionerna 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

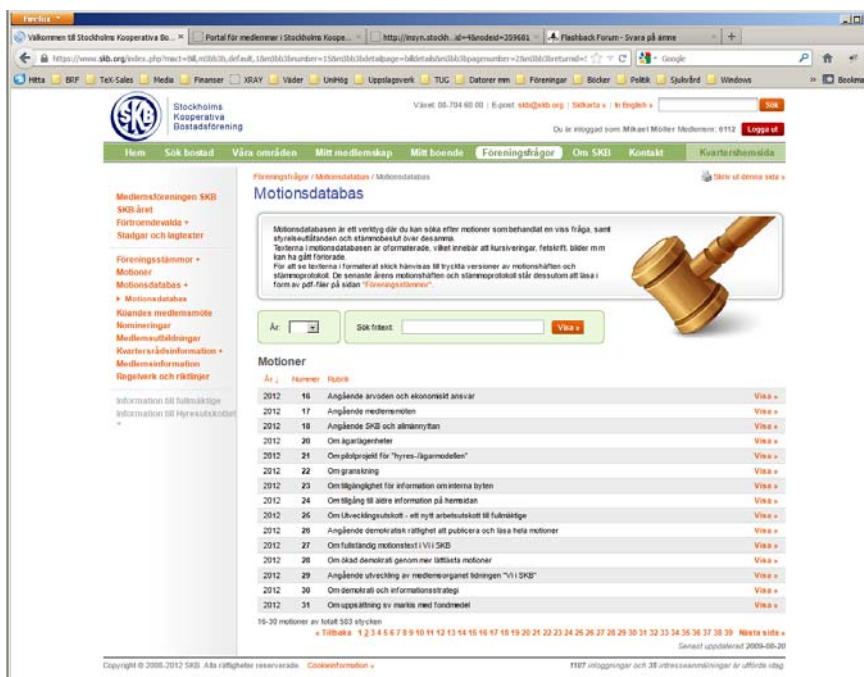
att avslå motionerna.

## **Motion 22**

### **Censur skall förbjudas.**

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Mina motioner om ett nytt finansieringssystem från 2008 och 2012 skall, liksom andra motioner, vara tillgängliga för alla medlemmar. Ingen av dessa två är tillgängliga i motionsdatabasen. Se tex motionsdatabasen från 2012



där vi ser ett tydligt hopp från motion 18 till motion 20<sup>1</sup>. Jag föreslår att fullmäktiges ledamöter uttalar

**att** alla former av censur i samhället är förkastliga

**att** även censur i SKB är förkastligt.

<sup>1</sup> Bilden ovan kan laddas ner från <http://www.skb.syntes.se/2013/>

## Styrelsens utlåtande över motion 22

Motionären konstaterar att hans motioner från år 2008 (nr 16) och år 2012 (nr 19) inte finns upptagna i SKBs motionsdatabas på hemsidan. Motionären använder sig i båda dessa motioner av omfattande matematiska formler i dataprogram som SKBs motionsdatabas ej klarar att hantera. Detta är alltså orsaken till att de två motionerna hittills inte funnits med i vår motionsdatabas. Som en lösning har nu de bägge motionerna lagts in som PDF-dokument i motionsdatabasen. Det betyder att de är sökbara som rubrik och ingress och går att läsa i sin helhet via en tydlig länk på aktuell sida. Styrelsen anser att detta är en tillräcklig åtgärd för att hantera den uppkomna problematiken.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.



## Motion 23

### Motioner utan censur

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

#### Motioner utan censur

av Monica Odén-Berggren  
Fullmäktigesuppleant köande

#### Inledning

Alla former av ändringar i SKB medlemmarnas motioner till föreningsstämman är censur. Censur är något som det demokratiska landet Sverige i viss omfattning behövde under krigen. I maj 1944 tog riksdagen ett första steg mot en avveckling. Året därpå, 1945, avskaffades definitivt krigsårens ändringar i tryckfrihetsförordningen.

*Everyone has the right to freedom of opinion and expression; this right includes freedom to hold opinions without interference and to seek, receive and impart information and ideas thorough any media and regardless of frontiers.*

(Källa: FNs deklaration för mänskliga rättigheter)

Den som censurerar sysslar med att förhandsgranska innehållet, bevaka och kontrollera. Han stryker och klipper text samt skriver om. Därmed mörklägger och hemlighåller SKB styrelsen och SKB anställda motionens väsentliga innehåll. Även tillägg till motionens rubrik, som skrivs in av de anställda, som ordet "Om" har en nedvärderande klang. Det ordet behövs inte! Det är motionären som sätter rubrik.

Det finns inga ekonomiska skäl (SKB tar in mellan 16-18 miljoner om året i medlemsavgifter från köande medlemmar) för att göra de förkortningar av motioner som trycks i "Vi i SKB". Risken är att syftet och avsikten med motionen förvrängs och att motionen därmed missuppfattas. Det har vi sett många bevis på under SKB's långa livstid. Alla medlemmars motioner bör respekteras och bemötas utan sanktioner. Det ingår i medlemskapet i en förening att alla medlemmar får läsa motionerna utan censur.

#### Förslag

Att alla former av censur av de motioner som SKB medlemmar sänder in till föreningsstämman upphör.

Att alla motioner ingår som inlaga till tidningen "Vi i SKB". Det är ekonomiskt bra lösning och medlemmarna kan lyfta ut inlagan som bör placeras mitt i tidningen där nitarna sitter.

Motionshäftet behöver en innehållsförteckning med namn på motionären för att underlätta för medlemmar att snabbt kunna bläddra fram till de motioner som de är intresserade av. Behovet syntes tydligt på ordinarie årsmötet för köande medlemmar den 8 maj 2012.

#### Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar på årsmötet 2013

Att all censur av motioner upphör.

Att alla motioner utan ändringar ingår som inlaga i tidningen "Vi i SKB" vårnumret.

Att innehållsförteckningen anger både motionens rubrik och motionärens namn.

## Styrelsens utlåtande över motion 23

Motionären menar att SKB censurerar i inkomna motioner. SKB ändrar aldrig innehållet i motioner. Emellertid sker förändringar av layout, vilket är nödvändigt för att motionshäftet ska ha ett pedagogiskt upplägg och ett enhetligt utseende. Uppenbara stavfel rättas liksom att SKB även förbehåller sig rätten att formulera en rubrik när sådan saknas. Avseende rubrik kommer SKB enligt motionärens förslag att från i år att ta bort prepositionerna ”angående” och ”om” som tidigare år föregått motionens rubrik.

I sitt andra yrkande föreslår motionären att SKB ska trycka en separat bilaga till tidningen ”Vi i SKB” med alla motioner i sin fulla längd. Förra året inkom motionären med en delvis likalydande motion som då avslogs av föreningsstämman. Styrelsen anförde då att det är SKBs fullmäktigeledamöter som diskuterar och fattar beslut på föreningsstämman. Som beslutunderlag 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 oavkortat skick.

Fullmäktigeledamöterna förväntas att läsa motionshäftet för att kunna förbereda sig på ett bra sätt inför föreningsstämman. Övriga medlemmar i föreningen har också möjlighet att ta del av de motionstexterna genom att motionshäftet finns tillgängligt på SKBs hemsida. Det går också bra för medlemmar att få sig motionshäftet tillsänt från SKBs förvaltning. Därutöver finns motionshäftet distribuerat i ett stort antal till varje kvarterslokal. Det betyder att de medlemmar som vill har lätt att ta del av samma material som fullmäktiges ledamöter.

Ett behov av ytterligare en version av motionshäftet i fullständigt tryck kan därför inte anses föreligga. Av miljömässiga och ekonomiska skäl är det inte heller lämpligt att trycka en separat bilaga som motionären föreslår. De förkortningar av motioner som ges ut i Vi i SKB får ses som en extra service och ett komplement till det fullständiga motionshäfte som redan tillhandahålls.

I sitt tredje yrkande föreslår motionären att motionshäftets innehållsförteckning kompletteras med motionärens namn. Styrelsen anser att detta är ett bra förslag som kan underlätta att snabbt kunna hitta i motionshäftet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad

att avslå motionens andra att-sats

att bifalla motionens tredje att-sats

## Motion 24

### Avskaffande av det så kallade beredningsmötet

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

Några veckor före varje stämma brukar SKB ordna ett möte för att diskutera motioner och eventuella styrelseförslag. Till mötet inbjuds alla fullmäktige och motionärer, och representanter för styrelsen och förvaltningen deltar. Det brukar kallas ”beredningsmöte”.

**Namnet är förvirrande.** Flera som deltagit har trott att de vid mötet ska förbereda förslagen för beslut vid stämman. De beredningsgrupper som finns vid exempelvis större kongresser är grupper som bereder ärenden (med motionsförslag och förslag från styrelsen) och lägger fram förslag för kongressen, som sedan beslutar om beredningsgruppens förslag – inte om styrelsens förslag.

Men så är det inte i SKB. Det så kallade beredningsmötet har ingen sådan funktion utan är bara en **diskussionsgrupp**. Det är dessutom tre olika grupper. Motionerna brukar delas upp på tre grupper, och deltagarna får välja en av dem.

I senaste inbjudan till detta möte förklarades att *”syftet med detta möte, är att ge fullmäktige möjlighet att i förväg dryfta de ärenden som skall behandlas av stämman och förbereda sig inför besluten genom att diskutera motioner och styrelsens motionsutlåtanden m.m.”*

Men ingen fullmäktig är skyldig att komma, och rätt **få kommer**. År 2012 var det ca 25 fullmäktige eller fullmäktigesuppleanter som kom, och det totala deltagarantalet var ca 40, inklusive nio från styrelsen och förvaltningen.

Dessutom är det alltså **bara en tredjedel** av alla förslag som en enskild fullmäktig har möjlighet att diskutera, eftersom förslagen är uppdelade på tre grupper.

I inbjudan stod det också: *”Till mötet inbjuds också de motionärer som inte är fullmäktige. Det ger dem en möjlighet att argumentera för sina förslag och möta dem som skall fatta besluten.”*

Men i praktiken kan en motionär räkna med att få träffa **bara sju åtta** fullmäktige av totalt över 110, och det är inte heller säkert att de som kommer på det så kallade beredningsmötet är samma som kommer på stämman. En motionär som har motioner som hänförs till två eller flera grupper har dessutom **ingen möjlighet** att argumentera för alla sina motioner.

Motionärerna kan få intrycket att de påverkar – vilket förstärks av att det brukar skrivas anteckningar från gruppen – och de flesta kommer sedan inte på stämman. Men diskussionerna vid mötet redovisas inte vid stämman, så i praktiken har motionärerna bara fått **”prata av sig”**. Och även de fullmäktige som deltagit känner kanske mindre behov av att diskutera frågorna på stämman. Men ökar det förutsättningarna för bra beslut vid stämman?

Nej, det är **på stämman**, där besluten fattas, som alla fullmäktige behöver höra och diskutera argumenten. Motionärerna bör alltså uppmuntras att komma på stämman, inte på det så kallade beredningsmötet. Det är naturligtvis jobbigare att prata på en stor stämma än i en mindre grupp. Men det finns liksom inget alternativ – det är stämman som beslutar, och det är där diskussionen måste hållas.

Det står också i inbjudan: ”Vår förhoppning är att diskussionerna i beredningsgrupperna ska ge ett bra beslutsunderlag inför stämmoförhandlingarna.”

Jag undrar: Varför är det bara det fåtal fullmäktige som frivilligt avsätter en kväll för detta möte som ska få bra beslutsunderlag – i en tredjedel av frågorna?

Är mötet viktigt? Nej, det är **inte ens nödvändigt** – det står ingenstans i stadgarna att det ska finnas ett ”beredningsmöte”.

Ju mer jag funderar över hur det så kallade beredningsmötet **fungerar i praktiken**, desto mindre förstår jag varför det finns. Det kan avskaffas.

Om det finns ett intresse bland engagerade fullmäktige och andra medlemmar att diskutera SKB-frågor kan man säkert ordna **möten på trevligare sätt** än bara för att säga ja eller nej till redan formulerade förslag.

Om detta icke nödvändiga extramöte avskaffas – och fullmäktige, motionärer, styrelse och förvaltning inte behöver avsätta tid för det – blir det bättre förutsättningar att hålla stämman en lördag i stället för en vardagskväll, med mer tid för olika frågor, som motionsbehandlingen, och mindre tidspress än de senaste åren. Exempelvis har verkställande direktören inte fått berätta om verksamhetsåret och visa bilder, vilket förut var en trevlig tradition.

Jag yrkar att stämman beslutar

att avskaffa det så kallade beredningsmötet.

## Styrelsens utlåtande över motion 24

Motionären resonerar i sin motion om det s.k. beredningsmötet och yrkar att det ska avskaffas. Beredningsmötet tillkom för ett tiotal år sedan i syfte att fullmäktige skulle kunna förbereda kommande beslut i föreningsstämman. Motioneras stora antal gör att deltagarna numera delas upp i tre olika grupper med olika diskussionsämnen. Deltagarna väljer själva vilken grupp de vill tillhöra. Genom mindre grupper ges också fler ledamöter möjlighet att komma till tals.

Motionären anser att namnet ”beredningsmöte” är missvisande. Styrelsen vill dock framhålla att det framgår det tydligt av inbjudan vad mötets syfte är. Närvaron på beredningsmötet har varierat under de år som mötet hållits. Men styrelsen uppfattar att de fullmäktigeledamöter och motionärer som faktiskt deltar i diskussionerna är mycket engagerade och att beredningsmötet därför uppfyller sitt syfte. Möjligheten att före föreningsstämmans kunna diskutera årets motioner kan ses som en utvidgad möjlighet vid sidan av de möten som SKBs stadgar föreskriver.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 25

### Regler för stämmoprotokoll

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

SKB har regler för utformning av SKB:s stämmoprotokoll, antagna genom bifall till motion 9 år 2008, som skrevs sedan åtskilliga fel hade noterats i protokollen från den ordinarie stämman 2007 och den extra stämman 2007, där en justeringsanmärkning finns som bilaga.

Vid genomgång av protokollen från stämmorna 2009–2012 kan det tyvärr konstateras att dessa regler inte alltid följs. Som exempel redovisar jag här avvikelser som jag hittat i protokollet från stämman 2012.

#### *A. Förslag har inte antecknats*

Ett tilläggförslag om utredning beträffande motion 26 har inte antecknats.

Vid behandlingen av motion 55 framfördes ett andrahandsyrkande som inte har angivits. I stället står det bara att den fullmäktige ”ville korrigera sitt yrkande i ett förstahandsyrkande och ett yrkande i andra hand i motion nr 55”. Det står inte heller vad som var förstahandsyrkandet.

**Första punkten** i de beslutade reglerna lyder: ”Samtliga yrkanden och beslut i sakfrågor och ordningsfrågor ska antecknas.” Detta har alltså inte följts här.

Andrahandsyrkandet var ”att ge styrelsen i uppdrag att till nästa år utarbeta ett förslag till förtydligande av begreppet ’läge’ att läggas till SKB:s riktlinjer för hyressättning”, medan förstahandsyrkandet var ett bifall till motionen.

För övrigt hanterades detta andrahandsyrkande felaktigt: Mötesordföranden vägrade att ta upp det till beslut med hänvisning till att styrelsen inte hade berett frågan. Yrkandet ska då jämföras med motionens yrkande: ”att lägga till följande förtydligande av ’läge’ till SKB:s riktlinjer för hyressättning: [här uteslutet förtydligande]”. Andrahandsyrkandet avsåg alltså precis samma fråga som motionen – ett förtydligande av begreppet ”läge” att lägga till hyresriktlinjerna – och den frågan hade styrelsen berett.

För motionerna 26 och 27 har det inte angetts att någon yrkade bifall till dem, men enligt protokollet ställdes ändå dessa motioner mot styrelsens förslag. Saknas några yrkanden eller ställdes styrelsens förslag felaktigt mot motionerna?

#### *B. Sätt för beslut har angetts felaktigt*

**Andra punkten** i de beslutade reglerna lyder: ”För beslut ska voteringsmetod och i förekommande fall röstresultat anges.”

I sex fall har den punkten inte följts. Där har formuleringen att föreningsstämman beslutade ”efter votering” använts. Det anger dock inte hur beslutet fattades, eftersom ”votering” bara betyder ”omröstning” och är ett samlingsbegrepp för allt beslutsfattande, oavsett hur det sker.

I fem av de aktuella fallen (streck i debatten för motionerna 19–22, motion 24 första

att-satsen, motion 24 andra att-satsen, motion 34 och motion 54) var voteringsmetoden *försöksvotering* (handuppräckning), medan det beträffande motion 55 var *acklamation*.

### *C. Fel i fråga om talare*

**Fjärde punkten** i de beslutade reglerna lyder: ”Samtliga talare ska antecknas, med angivande av funktion eller vad de representerar.” Här kan tre olika avvikelser noteras.

#### *1. Talare har inte antecknats*

Före valet av styrelseordförande (§ 16) redogjorde Peter Krantz, valberedningen, för arbetet i valberedningen. Han presenterade förslaget till revisorer (§ 18) och presenterade också förslaget till hyresutskottet (§ 19). Efter valet av Göran Långsved som styrelseordförande (§ 16) tackade denne för förtroendet. Jag yttrade mig i ordningsfrågan om propositionsordning för motion 24 (§ 22).

Dessa inlägg har inte antecknats.

#### *2. Namn på talare har inte angetts*

På tre ställen – vid behandling av motionerna 24, 48 och 58 – står det i protokollet: ”Fullmäktig i församling yrkade ...”

Varför anges inte namnet? Känner man inte till namnet? Hur kan man då veta att den som yrkade var fullmäktig och hade rätt att yrka? Det är **mötesordförandens ansvar** att ha reda på vem som talar och yrkar och kontrollera att den personen har rätt att tala och yrka.

#### *3. Tillhörighet för talare har inte angetts*

På ett flertal ställen anges bara talarens namn utan att det anges vad talaren representerar eller vilken funktion talaren har. Det gäller Dagmar Mauritzon (s. 1), Helmi Köhler (s. 2), Carl-Henric Bramelid (s. 2, 8, 10 och 13), Edvin Incitis (s. 6), Lars Cederholm (s. 9), Lina Christensson (s. 9), Christer Bergström (s. 13) samt Urban Lasson (s. 18). I den uppräckningen har jag *inte* tagit med de fall då tillhörighet eller funktion saknas i protokollet men framgår av rubrik eller text närmast ovanför.

#### *Förutsättningar för att tillämpa beslutade regler*

Ordförande vid stämmorna 2009–2012 var densamma som vid stämman 2008, när reglerna beslutades. Han borde därför känna till dem. Vilka åtgärder har vidtagits inom SKB för att se till att reglerna är kända och tillämpas? De har inte publicerats bland övriga regler och riktlinjer på SKB:s hemsida. Det är därför inte så konstigt om de förtroendevalda justerarna inte känt till dem.

Sedan ett protokoll har justerats kan det inte ändras, utan det gäller – även om man senare hittar felaktigheter. Det är därför viktigt att mötesordförande, mötessekreterare och justerare arbetar noggrant. De har ett stort ansvar.

Jag yrkar att stämman beslutar

*att ge styrelsen i uppdrag att se till att beslutade regler för utformning av SKB:s stämmoprotokoll följs, bland annat genom att uppmärksamma mötesordförande,*

mötessekreterare och justerare på dem samt  
att ge styrelsen i uppdrag att se till att publicera beslutade regler för utformning av SKB:s  
stämmoprotokoll på SKB:s hemsida bland övriga regler och riktlinjer.

## Styrelsens yttrande över motion 25

Styrelsen anser att utformningen av stämmoprotokollet 2012 ger en god och korrekt bild av vad som beslutats vid föreningsstämman. Stämмоordföranden leder arbetet vid stämman och sekreteraren utformar protokollet på det sätt som denna anser riktigt, med hänsyn tagen till de regler som stämman beslutade 2008.

Stämмоordföranden och sekreteraren får information om beslutet från föreningsstämman 2008. Justerare erhåller dock sitt uppdrag vid aktuell stämma, och styrelsen delar därför motionärens mening att de beslutade reglerna för utformning av stämmoprotokoll skall publiceras på föreningens hemsida.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad

att bifalla motionens andra att-sats

## Motion 26

### Förvirrande informationspublicering på hemsidan

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

Vid förra stämman bifölls min motion om att publicera hyresriktlinjerna på hemsidan, sedan jag uppmärksammat att de inte fanns där. Nu finns de på sidan *Regelverk och riktlinjer*.

Men det gäller att titta på rätt sida! Det finns nämligen **två sidor med samma namn**: *Regelverk och riktlinjer*. Den ena finns under *Om SKB* och den andra under *Föreningsverksamhet*.

Innehållet på sidorna är liknande – men inte identiskt. Hyresriktlinjer och arbetskraftskrav finns bara på en av dem. På den ena finns tre lagar, på den andra bara en.

Lagar finns dessutom på en **ytterligare tredje sida**: *Stadgar och lagtexter* under *Föreningsverksamhet*. Viss information publiceras alltså på tre olika sidor! Följande tabell visar hur informationen är publicerad.

Sida 1: Om SKB > Regelverk och riktlinjer

Sida 2: Föreningsverksamhet > Regelverk och riktlinjer

Sida 3: Föreningsverksamhet > Stadgar och lagtexter



	sida 1	sida 2	sida 3
Lagen om kooperativ hyresrätt (länk)	ja	ja	ja
Lagen om ekonomiska föreningar (länk)	ja	–	ja
Jordabalken med 12 kap. Hyra (länk)	ja	–	ja
Webbplatsen Lagrummet (länk)	–	–	ja
Stadgar	ja	ja	ja
Riktlinjer för hyressättning	–	ja	–
Rutiner för kulturhistoriska värden	ja	ja	–
Arbetskraftskrav för entreprenörer	–	ja	–
Praktiskt och vackert	ja	ja	–

Det är **förvirrande** att likartad information finns på flera olika sidor, varav två till och med har samma namn. Och det är **onödigt** att samma information finns på två eller till och med tre sidor.

Om all information om lagar, stadgar, regler och riktlinjer samlas på **en enda sida** får man bättre överblick och hittar lättare. Dessutom undviker man onödigt merarbete när information ska uppdateras, eftersom man behöver ändra på bara ett ställe.

Namnet på sidan kan vara *Regler och riktlinjer* – också lagar och stadgar är ju regler som ska följas. Alternativt kan namnet vara *Regelverk för SKB*, eftersom ordet ”regelverk” avser en samling regler.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att all information om lagar, stadgar, regler och riktlinjer samlas på en enda sida på SKB:s hemsida i stället för nuvarande tre sidor.

## Styrelsens utlåtande över motion 26

Under vintern 2012/2013 har SKB genomfört förändringar och omflyttningar av information under rubrikerna ”Föreningsfrågor” och ”Om SKB” på hemsidan. Arbetet har bland annat inbegripit de sidor som gås igenom i motionen. Även från SKBs sida har slutmålet varit att samla de regelverk som styr SKBs verksamhet på en sida. Vid det tillfälle motionären studerat hemsidan var detta arbete ännu ej slutfört. Numer finns en bara en sida för samtliga regelverk placerad under rubriken ”Föreningsfrågor”. Medlemmar som har förslag på förtydliganden och förbättringar av hemsidan ska inte behöva motionera om detta utan är välkomna att kontakta SKB när som helst under året.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.



## Motion 27

### Kalendarium komplettering/ersättning

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

SKBs hemsida är fin. Snabb och har en enkel medlemsinloggning.

En liten sak jag funderat på under rubriken Föreningsfrågor. Ett eventuellt tillägg vid SKB året så innehållet blir lite klarare. En komplettering med kalendarium gör det att fler som inte så ofta är på hemsidan öppnar innehållet? Allt för att öka medvetenheten och intresset för det som händer o sker. Enklare att se SKB aktiviteter och kanske skapa ett intresse för deltagande. Missleddes själv först att tänka det var historiskt och redan inträffat.

#### *Yrkande*

*att SKB året byter namn till Kalendarium/SKB Året alt (SKB 2013).  
Detta för att lättare hitta o skapa intresse för innehållet.*

### Styrelsens utlåtande över motion 27

Motionären har rätt i att rubriken ”SKB-året” på hemsidan är otydlig och att det inte klart framgår att SKBs aktiviteter presenteras på sidan. För att skapa större intresse och förtydliga att sidan innehåller aktuell information är numera rubriken ändrad till *Kalendarium 2013*. Medlemmar som har förslag på förtydliganden och förbättringar av hemsidan ska inte behöva motionera om detta utan är välkomna att kontakta SKB när som helst under året.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

## Motion 28

### Publicering av informationsstrategi eller riktlinjer för information och samråd

av Lars Lingvall, hyresmedlem Segelbåten

Vid stämman år 2000 fick styrelsen i uppdrag att utarbeta riktlinjer för information om underhålls- och skötselfrågor med anledning av motion 5 om information och samråd i konkreta boendefrågor. Styrelsen skulle också utreda och precisera vilka frågor som skulle omfattas av samråd med kvartersråd.

Detta ledde till riktlinjer för information och samråd där det angavs vad som krävdes i olika typer av frågor.

Det torde vara en omarbetning av dessa riktlinjer som i motion 30 förra året omtalas som "Informationstrategi 2009", med en uppdelning i kategorierna A, B och C. Motionären uppger att strategin inte har följts i kvarteret Kartagos Backe, och styrelsen svarar: "Självklart ska vi följa den informationsstrategi som finns. Här har det tyvärr missats vilket är att beklaga."

Den informationstrategi som styrelsen har sagt ska följas bör självfallet finnas publicerad på SKB:s hemsida, så att såväl förvaltningen som kvartersråd och övriga medlemmar kan se vad som gäller. På hemsidan finns dock ingen informationstrategi och inte heller några riktlinjer om information och samråd.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att publicera gällande informationsstrategi eller riktlinjer för information och samråd på SKB:s hemsida bland övriga regler och riktlinjer.

## Styrelsens utlåtande över motion 28

Att informationsstrategin för planerat underhåll inte är publicerad på hemsidan är ett rent förbiseende. Det har rättats till och strategin finns nu redovisad under Regler och riktlinjer. Medlemmar som har förslag på förtydliganden och förbättringar av hemsidan skall inte behöva motionera om detta utan är välkomna att kontakta SKB när som helst under året.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

## Motion 29

### Vision - Kooperativ bilägande

av Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande

Det är onödigt att varje människa äger en bil. Att producera bilar är slöseri med ENERGI. I Stockholm tar man sig snabbt runt med SL. Bilar behövs bara när man storhandlar mat, eller vill åka på utflykt.

Yrkande

SKB ska äga minst en bil i varje område (som boende får boka via INTERNET).

## Styrelsens utlåtande över motion 29

Motionären vill att SKB skall äga minst en bil i varje bostadsområde som kan bokas av boende. SKB håller för närvarande på att undersöka möjligheten att samarbeta med en redan etablerad bilpool, där alla SKBs medlemmar och även anställda under yrkesutövning ska kunna delta. Att SKB själva skulle äga bilar och administrera en egen

typ av bilpool i alla kvarter är inte aktuellt. Det är inte rationellt och inte förenligt med SKBs kärnverksamhet, att bygga och hyra ut bostäder till medlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Motion 30**

### **Användning av garageplatser**

av Marie Nedinge, fullmäktigesuppleant, Barbro Norgren Forsberg, fullmäktig, och Lars Postner, hyresmedlem Låsten

Det finns få garageplatser i våra områden och det är därmed långa köer till dessa garage. För att förhindra att man istället för att parkera hjulbaserade motorfordon i sitt garage använder garaget som extra förvaringsutrymme, föreslår vi

*Att* SKB förtydligar texten i garagekontraktet med innebörden att garaget enbart får användas till parkering av hjulbaserade motorfordon och förvaring av kringutrustning för dessa. Garaget får alltså inte användas enbart som ett extra förråd för annat eller som rent hobbyrum.

Där det ändå förekommer att hyresgästen enbart använder garageutrymmet som extra förråd/hobbyrum istället för förvaring av hjulbaserade motorfordon, föreslår vi

*Att* SKB uppmanar hyresgästen att använda garaget till det som garaget är till för. Annars kan garageplatsen sägas upp av SKB i enlighet med kontraktet och platsen kan gå till nästa i kön.

Det förekommer att en hyresgäst behåller sitt garage vid avflyttning till ett annat SKB-område. Där det inträffar, föreslår vi

*Att* SKB regelmässigt kontrollerar om avflyttande hyresgäst (till annat område) har garage och i så fall säger upp denna garageplats, så att garaget kan gå till nästa köande i området.

### **Styrelsens utlåtande över motion 30**

Alla yrkanden i motionen ansluter i princip till de regler som gäller redan idag. Ibland kan det vara svårt för SKB att känna till hur garagen används. De enbilsgarage som t ex finns i kv Låsten är låsta med ett lås som hyresmedlemmen har full rådighet över, precis som till en lägenhet. SKB har alltså inte regelmässigt tillträde till utrymmet. Om det blir känt att garaget används felaktigt uppmanas hyresmedlemmen att vidta rättelse och om så inte sker kan uppsägning enligt hyreslagen bli aktuellt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## **Motion 31**

### **Motor/kupé-värmaruttag**

av Göran Lindh, hyresmedlem Muraren

Idag har vi Motor/kupé-värmaruttag. Det kostar ca 100kr/mån året om oavsett energiuttag. Det sker en förändring i samhället där flera El-hybrid kan laddas för kortare körsträckor med El. Och lämpligast vore att kunna göra det vid sin P-plats.

Därför föreslår jag att SKB utreder möjligheten med energi debitering vid P-stolparna istället för dagens fasta pris, samt möjlighet att ladda dagens El-hybrid och framtidens el-fordon vid P-platsen.

### **Styrelsens utlåtande över motion 31**

Motionären föreslår att elhybridfordon och framtidens elbilar skall kunna laddas vid p-platsen. Styrelsen tycker förslaget är intressant och borde utredas för att ta reda på om det går att genomföra utan orimliga kostnader eller administrativa problem. I SKBs kvarter Arrendatorn och Kronogården kommer laddstolpar till el- och hybridbilar att testas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

## **Motion 32**

### **Cyklar i SKBs fastigheter - miljötänk och god motion**

av Margareta Krantz, fullmäktig och sammankallande Mälarpirater, och Ulla Wikander, fullmäktig och sammankallande Signallyktan

I framtidsvisionerna för Stockholm planeras för att fler och fler kommer att använda cykel under stora delar av året. SKB borde förbereda för detta på olika sätt. Vi önskar

att SKB i både gamla hus och nybyggnationer ser över att cykelparkeringar/cykelgarage byggs eller förbättras, så att cyklar kan ställas under tak, att de kan låsas på säkert sätt och att de ändå är lätta att ta fram och ställa in (källartrappor och liknande är inte bra. Det är därtill omöjliga t ex för det allt populärare trehjulingarna för äldre och för de ofta använda Christiania-vagnarna för barn och last).

att luftpumpstationer alltid byggs i anslutning till cykelgaragen i varje nytt hus och att de också placeras ut vid några äldre.

att SKB träffar avtal om rabatter för köp av cyklar, tillbehör och service på några cykelaffärer både i norra och södra delen av Stockholm.

att SKB utreder en tilläggförsäkring för cyklar hos Folksam.

## Styrelsens utlåtande över motion 32

Styrelsen tycker att det är viktigt att SKBs hus och gårdar är utformade så att många ska kunna parkera sina cyklar på ett bekvämt och säkert sätt. Föreningen lägger stor vikt vid detta vid projekteringen av nya fastigheter. Cykelparkeringar som är bra och bekväma kan dock ibland bli väldigt utrymmeskrävande och det blir ofta en svår avvägning mellan flera motstridiga mål.

Även i äldre kvarter sker förändringar av cykelparkeringarna, ofta i samband med en planerad upprustning av gården eller närmiljön. Cykelfrågan har för närvarande en central plats i planeringen av SKBs bostadsområden. Normalt sköts cykelfrågan i samråd med de olika kvarteren inom ramen för budgetdialogen om det planerade underhållet och de prioriteringar som görs i samband med den väl genomarbetade processen. Detta system fungerar utmärkt och frågan bör hanteras så även i fortsättningen.

Fråga om att bygga luftpumpstationer bör också kunna klaras inom ramen för budgetdialogen i varje förvaltningsenhet.

SKB har ett system med rabatter till alla medlemmar genom något som kallas SKB Plus. SKB är självklart öppen för en diskussion med intresserade cykelföretagare i syfte att hitta bra rabatter för medlemmarna.

Enligt uppgift från Folksam täcker nuvarande hemförsäkring saksador upp till 20 000 kr vid stöld av cykel. Detta torde täcka skada för de allra flesta, varför någon speciell tilläggsförsäkring för cyklar inte kan anses vara aktuell.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 33

### Nästan 100 år och medlemmar vägras diskmaskin

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Motion

Monica Odén-Berggren

Fullmäktigesuppleant köande

### Nästan 100 år och medlemmar vägras diskmaskin

#### Inledning

Hållbar, relativt hög kvalitet när det gäller vanlig traditionell och enligt gällande krav på byggstandard i hyreshus har SKB: köksskåp, spis, kyl-frys, golvbeläggning, ytbeläggning väggar och tak, enkel badrumsinredning.

Det som saknas i nybyggda hyreslägenheter är diskmaskin.

Låt mig göra en jämförelse med följande:

### **Jämförelse**

År 1933 tillsattes en statlig kommitté med uppdrag och namnet *Bostadssociala utredningen*. Ledamöterna var 10 män och ingen (0) kvinna! Badrum rekommenderades inte på grund av rädsla för att okunniga arbetare och fattiga skulle använda badrummet som sovrum eller uthyrningsrum och därför skulle badrummet placeras i hyreshusens källare.

Styrelsens attityd påminner om ovan beskrivning. Vi medlemmar vet att dagens utbud på marknaden av diskmaskiner håller en kvalitet som gör att diskmaskiner inte går sönder eller behöver repareras i den omfattning som styrelsen påstår i yttrandena på mina motioner nr 22 år 2011 och nr 36 år 2012. En diskmaskin håller med normal drift i ca 10 år till och med längre.

Och vad är det för fel med ge fastighetsskötarna en kompletterande utbildning för hyresgästens eventuella behov av service?

### **Höjningen av köksstandarden rymmer ekonomiskt i den höga insatsen**

Svaga argument och en girig attityd mot SKB medlemmar, visar styrelsen de medlemmar som i många år har köat och årligen bidragit till den fantastiskt gynnsamma ekonomiska situation som föreningen numera har och har haft de senaste åren.

Det behövs varken höjda hyror eller högre insatser i de nybyggda lägenheterna. De kostnads-/ intäktskalkyler som styrelsen presenterar hyresutskottet inför de årliga hyreshöjningarna och den första hyressättningen i nybyggda fastigheter är redan ”runda” med mycket goda marginaler för så kallade oförutsedda kostnader. Maskinutrustning i kök är inventarier som avskrivs i SKB:s bokföring med 20 % per år. De skickliga inköpsförhandlare som finns i verkställande direktörens stab borde kunna köpa diskmaskiner med mängdrabatt för 4500 kr/styck. Till följd av avskrivningen efter 4-5 år finns det ekonomiskt utrymme för nya inköp, eftersom de ”gamla diskmaskinerna” fortfarande fungerar behöver de inte ersättas. Däremot finns plats för nyköp till de nybyggda lägenheterna.

(jag hoppas att jag här var tillräckligt pedagogisk så att alla medlemmar förstår)

Alltså är den totala kostnaden för standardhöjningen med diskmaskiner i kök försumbar.

### **Byggnadstillbehör**

Inredning som ägaren (SKB, ej medlemmen) försett byggnaden med och som är ägnade till stadigvarande bruk är byggnadstillbehör. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten. Exempel är vitvaror: kyl, frys, spis, fläkt och diskmaskin.

## **Belasta inte SKB medlemmar i onödan!**

Skötsamma och ”duktigt” sparande, köande eller boende medlemmar i SKB är värda att få chansen till att flytta till en nybyggd lägenhet med diskmaskin.

Förvaltningen bör inte belasta sina trogna medlemmar med att tvingas köpa en diskmaskin, frakta (ev. betala extra för) till lägenheten och betala 500 kr (?) till SKB för installationen. Dessutom kan problem uppstå då medlemmen flyttar och den följande hyresgästen inte vill betala för att överta diskmaskinen. SKB förvaltningen sätter medlemmen i en tråkig situation. Man undrar om det är syftet från SKB styrelsen?

## **Yrkande**

Jag yrkar att fullmäktigestämman år 2013 beslutar

**Att diskmaskin i anpassad storlek till lägenhetens boendeyta från och med årsmötet 2013 ska vara standard i alla nybyggda fastigheter i SKB.**

## **Styrelsens utlåtande över motion 33**

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.

Hittills har föreningen valt att inte installera diskmaskiner som standard. 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. Den faktiska kostnaden är ca 1 500 kr.

All utökning av standard driver självklart upp kostnaderna för föreningen.

SKB kommer i kv Tant Gredelin och Tant Brun i Annedal och kv Tältlägret i Fruängen, med inflyttningsstart under hösten 2013 att erbjuda den nyinflyttade diskmaskin som ett tillval. Tillvalet är konstruerat så att SKB köper in och installerar diskmaskinen i samband med inflyttningen och att diskmaskinen blir hyresmedlemmens egendom. Tillvalet betalas med en kontantinsatts, inget läggs på hyran. Försöket kommer att noga följas och förlängas om det slår väl ut.

Förvaltningsavdelningen kommer också under året att utreda om ett tillval av diskmaskin för medlemmarna i det befintliga beståndet kan utformas så att det blir attraktivt för medlemmarna ekonomiskt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 34

### Inomhustemperatur

av Irene Montero, hyresmedlem Timmermannen

I samband med värmemätning i lägenheten och justering av elementens termostater fick jag veta att inomhustemperaturen är bestämd till +20 grader. Vilka kriterier som ligger bakom detta beslut känner jag inte till förmodligen ekonomiska.

Är då +20 grader tillräckligt för alla? Beroende på kroppskonstitution och ämnesomsättning behöver människor olika mängder mat och detsamma gäller värme. En äldre person med nedsatt rörelseförmåga, som vistas i lägenheten hela dagen behöver mer värme än friska, unga människor, som större delen av dagen är på sitt arbete. Likaså kan byggnadens konstruktion vara avgörande. Lägenheter i äldre, dragiga hus kräver mer värme än lägenheter i nybyggda välisolerade hus.

Hur varmt är då egentligen +20 grader? Utomhus är det en behaglig promenadtemperatur men vill man sitta ute en längre stund krävs antagligen en tröja eller jacka. Som temperatur för badvatten anses nog + 20 grader vara i svalaste laget. Inomhus promenerar vi inte. Vi förflyttar oss från en plats till en annan. Måste man ha mer på sig inomhus än utomhus får nog +20 grader vara för låg temperatur. Enligt arbetsmiljölagen för Stockholms skolor skulle temperaturen vara +20 grader i klassrumsarbete med flera elever. Är det däremot fråga om ensamarbete eller individuell undervisning skall temperaturen vara +21 grader. Det händer ibland att lägenhetstemperaturen under någon timme kan öka till +21 grader. Trots den lilla gradskillnaden är effekten märkbar på komforten.

Som jag ser finns det två lösningar.

- 1) antingen att öka temperaturen generellt i alla lägenheter till +21 grader, eller
- 2) att individuellt kompensera frysande boende med nödvändiga åtgärder

Sålunda yrkar jag

att SKB genomför en översyn av de nuvarande kriterierna för värme med hänsyn till de skillnader i värmekomfort som här ovan har framförts.

### Styrelsens utlåtande över motion 34

SKB strävar alltid efter att leverera en god inomhustemperatur i lägenheterna och följer då Socialstyrelsens riktlinjer. Dessa riktlinjer gäller under normala väderförhållanden och är en vägledning för att erhålla god inomhusmiljö för bostäder. I riktlinjerna rekommenderas att inte ha lägre temperatur än 20 grader under längre perioder. Under kortare perioder kan det naturligtvis avvika något från ideala förhållanden på grund av svårigheter att hålla en jämn temperatur i en hel fastighet. Det är alltid en avvägning mellan inomhustemperatur, energiförbrukning och kostnader. Att höja temperaturen i hela lägenhetsbeståndet blir alltför dyrt av både miljö och kostnadsskal. SKB strävar också att bidra till en minskad klimatpåverkan.

I lägenheter med återkommande problem skall SKB självfallet försöka åtgärda felet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.



## Motion 35

### Om brandvarnare

av Maud Lindgren, fullmäktig Bondeson Större samt ledamot av valberedningen

För ungefär tio år sedan lät SKB installera brandvarnare i lägenheterna. Nu börjar batterierna ta slut hos många boende. Då förser SKB-personal hyresmedlemmen med ett 9V utbytesbatteri, alternativt blir man uppmanad att själv köpa ett dylikt batteri.

På skötselavvisningen (märkt både med SKB:s logotyp och Deltronic brandvarnare, Modell B-1221-LBB/LB) står det dock under rubriken Batterivarning:

"Varnaren har ett inbyggt *ej utbytbart batteri* som varar i ungefär 10 år. ... Då är det dags att *byta brandvarnaren.*"

(Mina kursiveringar.)

Förslag:

att SKB undersöker och därefter lämnar besked om brandvarnaren är förbrukad eller inte när medföljande batteri tagit slut

att SKB utreder vad det finns för möjligheter till att installera annan typ av brandvarnare (utan batteri)

### Styrelsens utlåtande över motion 35

Motionären tar upp fråga om oklarheter vad gäller brandvarnare och uppmärksammar oss på ett tryckfel i fråga om brandvarnare, som i över 10 år förbigåtts i skötselavvisningen. "Varnaren har ett inbyggt *ej utbytbart batteri* som varar i ungefär 10 år. Ca en månad innan batteriet är helt slut ger varnaren ifrån sig korta ljudstötter, med ungefär en halv minuts mellanrum. Då är det dags att byta ut brandvarnaren, men den fungerar normalt under denna tid".

Detta är alltså fel! De brandvarnare SKB installerade i början av 2000-talet har ett utbytbart batteri med en ungefärlig livslängd på 10 år. När batteriet börjar ta slut ger även denna brandvarnare ifrån sig korta ljudstötter och då ska batteriet bytas. Själva brandvarnaren håller ytterligare 10 år. SKB kommer att informera om detta på lämpligt sätt.

Att byta ut batteriförsörjda brandvarnare mot sådana som ansluts till elnätet är inte ekonomiskt försvarbart. När brandvarnarna om ca 10 år har tjänat ut, avses de att bytas ut mot nya likvärdiga, som kan monteras i samma fäste.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionens första att-sats

att avslå motionens andra att-sats

## Motion 36

### Utöka med flera kvarter som sorterar ut matavfall som omvandlas till biogas

av kvarteretsrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig

Idag finns det ett fåtal SKB-kvarter som sorterar ut matavfall, i Stockholm är det möjligt att redan idag göra så.

#### Varför

Biogas är en produkt som används av mängder med fordon och sopmängden i våra kvarter minskar, och askberget efter förbränningen av soporna minskar också. SKB´s hyresmedlemmar vill jobba för en renare miljö och med detta kan vi ta ytterligare ett steg framåt i miljöarbetet och det är bättre att ligga i framkant med frivillighet innan det blir tvingande av myndigheterna.

Hyresmedlemmarna är motiverade, och där det är tekniskt/praktiskt möjligt så skall det genomföras.

Attraktionskraften för kvarter med en komplett sopsortering ökar än mer.

#### Vi vill

att stämman bifaller motionen om utökning av komposterbart avfall

### Styrelsens utlåtande över motion 36

Styrelsen delar motionärens uppfattning att mer matavfall ska samlas in. Det pågår för närvarande ett utvecklingsarbete in Stockholms Stad när det gäller insamling av matavfall. Staden har som mål att samla in 50 % av allt matavfall till 2020. SKB kommer att noga följa detta arbete.

Utvecklingsarbetet inom staden syftar till att bestämma vilket insamlingssystem av matavfall som man bedömer kommer att fungera bäst. Tre olika alternativ utreds och prövas.

- Insamling i papperspåse och särskilda, bruna hämtkärl.
- Insamling via gröna plastpåsar, som läggs bland vanliga sopor och sorterar ut i en optisk sorteringsanläggning.
- Avfallskvarnar – matavfallet mals med en kvarn, monterad i diskhon. Avfallet transporteras ut via avloppet och skiljs ut i reningsverket.

I samtliga fall rötas matavfallet och blir till biogas och i vissa fall även biogödsel.

SKB har insamling av matavfall i flera fastigheter med två av de olika systemen.

Insamling med papperspåsar sker bl a i Vårberg och i Hammarby Sjöstad (kv Maltet och Kappseglingen). Avfallskvarnar monteras som prov i ett trapphus i Bredängs stambytesprojekt och är ett krav från staden i det nya kvarteret Muddus i Norra Djurgårdsstaden.

Det som hittills framkommit av stadens utvecklingsarbete är att de gröna påsarna som utgör huvudförslag. Det skulle innebära mycket små förändringar och investeringar för föreningen.

Styrelsen tycker att det är klokt att avvakta vilket system staden väljer som huvudsystem och därefter anpassa föreningens matavfallsinsamling med hänsyn till det.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## **Motion 37**

### **Fler fraktionskärl för sopsortering**

av kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig

Idag finns inga kärl för 2 mycket viktiga fraktioner: plast och förpackningspapper. I SKB kvarter slängs dessa i brännbart, trots att i kommunens återvinningsstationer hanterar dessa fraktioner separat.

#### **Varför**

Plast är en petroleumprodukt som är viktig att återvinna och förpackningspapper är också viktig att återvinna istället för att elda upp, vårt mål måste vara att sortera ut så mycket som det är möjligt, då kan också SKB's hyresmedlemmar ligga i framkant i miljöarbetet.

Ingen nyinvestering behövs, det är bara att byta etikett på några kärl för t. ex, brännbart!

Hyresmedlemmarna är motiverade, och där det är tekniskt/praktiskt möjligt så skall det genomföras.

Attraktionskraften för kvarter med en komplett sopsortering ökar.

#### **Vi vill**

att stämman bifaller motionen om utökning av hämtbara fraktioner, givetvis där det är möjligt.

## **Styrelsens utlåtande över motion 37**

Frågan om fler fraktioner i återvinningsrummen har varit föremål för stämmans behandling flera gånger tidigare. I dag finns nio olika fraktioner i SKBs återvinningsrum. Det motionärerna tar upp är att dela fraktionen brännbart i tre fraktioner – pappersförpackningar, plastförpackningar och övrigt brännbart. Ambitionen med detta är god och delas av styrelsen. Problemet är att utrymme inte finns i alla återvinningsrum och att det inte är lika enkelt som man kan tro med logistiken kring detta.

SKBs förvaltning arbetar med att utreda frågan tillsammans med vår hämtnings-entreprenör och kommer under året att slutföra detta arbete. Därefter återkommer förvaltningen med förslag på hur detta kan utvecklas. Det kommer sannolikt dock inte att kunna genomföras i alla kvarter pga platsbrist. Föreligger det förutsättningar att ekonomiskt att öka antalet fraktioner där plats finns ska det självklart genomföras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 38

### Installation av elektriska dörröppnare i de hus som har tunga och svåröppningsbara portar

av kvartersrådet i Vale genom Dan Sjöberg, fullmäktig

Under ett antal år har boende i kvarteret Vale påpekat att portarna är svåra att öppna eftersom de stora och tunga. Vi har framfört detta till olika personer i SKBs förvaltning och har fått veta att SKB inte gör något åt detta utan att den enskilde skall söka bostadsanpassningsbidrag från kommunen.

Vid 2002 års föreningsstämma behandlades en liknande motion från Gurli Reuterås, hyresmedlem i kv Tegelprämen. I motion 11 kan man läsa

*”Portarna till fastigheten Kungsholms Strand 117 är fruktansvärt tunga, vilket innebär stora svårigheter för handikappade, barn och äldre att öppna dem. I tidningen ”Vi i SKB” oktober 2001 finns ett upprop ”Hjälp SKB att bli bättre” och samtidigt inbjuds medlemmarna att inkomma med synpunkter och förslag. Mitt förslag är att SKB installerar elektriska dörröppnare till portarna, vilket skulle underlätta för samtliga boende och därmed öka trivselen.*

#### **Styrelsens utlåtande över motion 11**

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

Därmed borde saken ha varit klar men så fortsätter styrelsen i sitt utlåtande:

*den medlem som önskar en anpassningsåtgärd söker medel från Bostadsanpassningsbyrån. Åtgärden genomförs därefter av SKB eller anlitas entreprenör. Det är alltså kommunen som skall fixa det hela via bostadsanpassningsbidrag och att det är upp till den enskilde att ta initiativet. SKB kommer inte att göra någonting av egen kraft*

I SKBs skrift Smarta ting där SKB lovvärt drar en lans för att äldre skall kunna bo kvar redovisas förutsättningarna för att få bostadsanpassningsbidrag *”Du kan söka bostadsanpassningsbidrag om du har ett bestående funktionshinder eller om någon i hushållet har funktionshinder. Funktionshindret kan vara fysiskt eller psykiskt och ska vara långvarigt eller bestående, t.ex. rörelsehinder, synskada, kognitiva nedsättningar eller utvecklingsstörning.”*

Kravet för att få bostadsanpassning är alltså snävt avgränsat till att hjälpa människor som man i alla fall förut kallade handikappade. Det rör sig också om temporära åtgärder som upphör när den boende av en eller annan anledning lämnar sin lägenhet. Dessutom finns bidrag att söka för att återställa fastigheten till utgångsläget när behovet inte längre finns.

Vi övriga som börjar bli lite äldre och svagare, barn, föräldrar med barn och barnvagnar får finna oss i att slita med dessa tunga och otympliga dörrar. Som en parentes kan tilläggas att just för Hagagatan medför dessutom trapporna utanför dörrarna det svårt att använda sin kroppsvikt som dörröppningshjälp.

Vi anser att frågan om att lätt kunna öppna en port inte bara rör sig om funktionshinder utan om att alla utan problem skall ha tillträde till fastigheten. Det måste vara i allas intresse att detta ordnas på ett sådant sätt att det är en permanent lösning som underhålls av SKB och inte beroende av bostadsanpassningar som är avsedd för en enskild.

Detta är fastighetsägarens/föreningens ansvar och ingen annans.

Vi förutsätter att styrelsen, liksom 2002 års styrelse ”SKB skall medverka till att minska besvären med tunga portar.”, medverkar till att lösa problemet även för dem som inte har bestående funktionshinder men ändå kan ha svårt att ta sig in till bostaden.

Vi föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag

att utreda vilka fastigheter som ur allmän tillgänglighetssynpunkt behöver elektriska dörröppnare till portarna och att installera dessa

## Styrelsens utlåtande över motion 38

Frågan om att installera elektriska dörröppnare i SKB kvarter har hittills hanterats via Bostadsanpassningsavdelning inom Stadsbyggnadskontoret i Stockholms Stad. De har kompetens att kunna avgöra hur detta bäst ska gå till. Bedömningen är generös, men kräver ett intyg från en arbetsterapeut. Kraven är inte som motionären skriver ”snävt avgränsad till att hjälpa människor som man i alla fall tidigare kallade handikappade”. En lättare funktionsnedsättning t ex pga hög ålder och ”allmän skröplighet” kan vara tillräckligt skäl för beviljas bidrag.

Kostnaden för såväl inköp, montage, anpassning till befintligt öppningssystem (kod, nyckel, Aptus mm) och service och reparationer står Staden för. De låter ofta monterad utrustning sitta kvar och överlåter underhållansvaret på fastighetsägaren om den som beviljats anpassningen avflyttar, såvitt inte utrustningen är helt ny.

I motionen antyds även att detta är en nyttighet som även andra tycker är bra, inte bara de som har ett funktionshinder eller funktionsnedsättning utan även barn, föräldrar med barn och barnvagnar mm. De rör sig således i de fallen om en åtgärd för ökad bekvämlighet. I SKB finns idag ca 720 portar. Varje dörröppnare kostar ca 20 000 kr att installera. Varje dörröppnare som SKB äger ska sedan servas och repareras. Det är svårt att avgöra var en dörröppnare, av bekvämlighetsskäl, behövs och var den inte behövs. Risken att behöva installera elektriska öppnare i alla portar finns, alternativt att det blir alltför komplicerade diskussioner om var det behövs respektive inte behövs. Total kostnad för att installera i hela beståndet blir ca 15 mkr, reparationer och service oräknat.

Att underlätta passager in och ut genom portarna i våra fastigheter kräver ett helhetsgrepp, där automatiska dörröppnare kan utgöra en del av lösningen. Entrén blir inte per automatik tillgänglig med en sådan åtgärd. För att uppnå god tillgänglighet eller framkomlighet i våra entréer krävs därutöver vilplan, utjämning av nivåskillnader, uppställningsplatser för rullatorer mm. Föreningen har nyligen genomfört en inventering av alla entréer med avseende på tillgänglighet och framkomlighet och kommer under 2013 och kommande år att åtgärda enkelt avhjälpta hinder för god tillgänglighet. Elektriska portöppnare ingår dock inte i de kommande generella åtgärder som kommer att prioriteras.

Styrelsen tycker att nuvarande kostnadsfördelning mellan det allmänna och föreningen är bra - samhället tar kostnaderna för de som av olika skäl inte själva kan öppna en tung port. Styrelsen anser vidare att kostnaden för att generellt åtgärda detta av bekvämlighetsskäl är för hög samt att avvägningarna när det behövs respektive inte behövs blir för svåra.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Motion 39**

### **Legitimation för SKB's personal**

av kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig

Idag finns ingen som visar legitimation bland SKB's personal, de vill ofta inte ens säga sitt namn.

#### **Varför?**

Ur säkerhetssynpunkt mycket viktigt. Vi vill veta att det är en behörig SKB medarbetare som ringer på min dörr eller rör sig i fastigheten. Detta bör även i förlängningen även innefatta entreprenörer som utför arbete i SKB's fastighetsbestånd.

#### **Vi vill**

att stämman bifaller motionen om ett legitimationskrav för SKB's personal.

## **Styrelsens utlåtande över motion 39**

All personal på SKB har legitimation med SKBs logga på och den ska uppvisas vid anmodan. Legitimationen bärs dock inte synlig i hållare utanpå kläderna. All personal som jobbar med praktiska göromål, såsom fastighetskötare, hantverkare och driftspersonal har arbetskläder i blått med SKBs logga väl synlig. De flesta av fastighetsskötarna och många av hantverkarna och driftspersonal är välkända ute i kvarteren. Förvaltare, arbetsledare och andra tjänstemän har inte arbetskläder med SKBs logga, men samtliga har legitimation utfärdad med SKBs logga och ska uppvisa denna vid anmodan. För samtlig personal är det en självklarhet att presentera sig med namn om det inte är uppenbart för den boende vem man är.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 40

### Trädgårdar på taken

av Joel Ensjö, hyresmedlem Drevinge

I New York och i många andra större städer har många fastigheter upplåtit takyta för så kallad "urban gardening" dvs. man använder takyta för trädgårdsodling. På många ställen görs detta i kärl vilket gör att det oftast inte krävs någon eller väldigt lite ombyggnader av fastigheten. Detta gör också att odlingen blir flexibel och lätt kan flyttas undan vintertid.

Dessa sköts oftast av intresserade boende under kooperativa former, ofta med en mindre egeninsats. På många håll har det här haft väldigt positiva miljöeffekter och skapat en starkare social gemenskap bland de boende. Många uppskattar också möjligheten att kunna producera saker själv och för andra kan odling vara väldigt avslappnande.

Takodlingar har också ökat attraktiviteten för många tidigare socialt utsatta områden.

Därför yrkas att

1. SKB utreder möjligheterna att upplåta takyta för trädgårdsodling
2. Göra kvarteret Drevinge till ett försökskvarter

## Styrelsens utlåtande över motion 40

Styrelsen tycker det är en intressant fråga. Stockholms stad planerar, enligt uppgifter i media, för en ny fastighet på Kungsholmen med park på taket. SKBs befintliga fastigheter är emellertid inte byggda för att inrätta parker på taken. Att konvertera dessa hus för att anlägga parker på taken kan bli svårt att genomföra på grund av kravet på tillgänglighet och säkerhet vilket gör att det är förenat med avsevärda kostnader.

På Årstafältet, där SKB nyligen fått en markanvisning, undersöker vi möjligheten att göra terrasser och delar av taken tillgängliga för de boende. Det sker då i konkurrens med solenergianläggningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 41

### Förebyggande - Takkonstruktion för snöiga vintrar

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Det ställs högre och högre krav på fastighetsägare att hålla tak fria från snö och is. SKB tillhör dem som har dessa krav på sig. Säkerhetsaspekter gör att det behövt skottats mycket ofta den här vintern. Första gångerna jag såg skottare där jag bor hade de inga säkerhetslinor. Först efter en olycka såg jag dem använda detta.



### *Yrkande*

*att SKB lite extra, för att minimera kostnader för snöskottning, i nybyggnationer ser till att i möjligaste mån ha byggnadstekniska konstruktioner, takmaterial mm som gör att skottning inte behövs så ofta. Liksom i möjligaste mån verka för god arbetsmiljö och för att i bästa säkerställd utformning effektivt kunna skotta för dem som ska utföra arbetet.*

## Styrelsens utlåtande över motion 41

Säkerhet har en mycket viktig och central roll i alla SKBs fastigheter. Vid upphandling av entreprenörer ställs alltid krav på säker arbetsmiljö vid utförandet.

Vid projektering av nya byggnader finns en regel att konsulterna alltid skall projektera för säkert och miljövänligt utförande. I SKBs regelverk ”Praktiskt och vackert” ingår också att ta hänsyn till hur byggnaden kan förvaltas på ett effektivt och säkert sätt. I samtliga nya fastigheter utförs konstruktioner som hindrar snö- och isansamling på tak, hängrännor och stuprör.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 42

### Elleverans med procent

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

SKB Plus är ett plus för alla medlemmar som kan använda något av det som erbjuds här. Det andvändbara kan vara lite extra värt för den som inte är boende.

En sådan sak kan vara, om det är möjligt, att få rabatt på elleverans. Med vårt stora medlemsantal borde det vara intressant för den eller de elleverantörer som erbjuds nå oss, att ge SKB medlemmen möjlighet att reducera sin elkostnad.

### *Yrkande*

*att SKB undersöker möjligheten att erbjuda ett reducerat elpris till medlemmarna.*

## Styrelsens utlåtande över motion 42

SKB avser ta upp frågan om reducerat elpris till medlemmarna vid kommande förhandlingar med vår elleverantör.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.



## Motion 43

### SKBs klimat och miljöansvar

av Ulla Wikander, fullmäktig och sammankallande Signallyktan

Visserligen tar SKB redan ett visst ansvar för att bygga klimatsmart och miljöansvarigt men i den vägen kan alltid mer göras. Jag har inte någon helhetsuppfattning om vad SKB gör idag på detta område och skulle gärna se en presentation av detta. Det gäller allt från möjlighet att sätta ner möbler m m i s k Återvinningsrum för återbruk (vi hade ett sådant men det togs bort) via att samla in matavfall (sorterat för försäljning vidare), elsnåla maskiner, vattenbesparande kranar m m till stora insatser vad gäller isolering och uppvärmning. SKB borde kunna gå i bränschen för att bygga hus som nästan är självförsörjande vad gäller uppvärmning. Sådana går att bygga. Det betyder också att bygga där möjligheter finns till odling. Det innebär att avstå från att bygga på platser där det inte finns god avrinning vid skyfall och marken är cementerad överallt.

Jag önskar

att SKB presenterar sin långsiktiga plan när det gäller att bygga miljö- och klimatanpassat på ett sådant sätt att SKB fortsätter att placera sig i första raden av byggare och förvaltare när det gäller att värna miljön och med hänsyn tagen till de klimatförändringar som väntas.

att SKB tillsätter en grupp experter – tagna också utifrån – för att arbeta vidare med att förbättra vår policy och planering när det gäller detta. Hur god den än må vara kommer den ständigt att kunna och behöva förändras efter senaste forskningar och insikter.

### Styrelsens utlåtande över motion 43

Motionären framhåller att SKB bör ta ett större klimat- och miljöansvar. Att vara klimatsmart och miljövänlig blir allt viktigare. För SKBs del är det självklart att fokusera på miljöfrågorna i boendet och att kontinuerligt arbeta med miljöförbättringar och ett klimatanpassat byggande och en effektiv förvaltning. Som exempel kan nämnas matavfallshantering, test av matavfallskvarnar, ombyggnad för återvinning av frånluften och väl isolerade och energieffektiva byggnader. Styrelsen delar motionärens åsikt att det borde gå att bygga hus som nästan är självförsörjande i fråga om värmeförsörjning och planer finns att göra ett fullskaleprov i något av de kommande nybyggnadsprojekten. Vid projektering av nya fastigheter sker det i samarbete med de bästa externa konsulterna. Att ligga i framkant av tekniken är ofta väldigt kostsamt. Att avvakta lite ger oftast bättre utdelning på investerade medel.

SKBs miljöplan, som revideras varje år, sträcker sig fem år framåt i tiden och anger färdriktningen i miljöarbetet. Miljöplanen omfattas av många olika aktiviteter för en förbättrad miljö- och energianvändning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 44

### Omgivningens inverkan på lägenheternas inre miljö

av Ulla Wikander, fullmäktig och sammankallande Signallyktan

SKB har mycket hög standard i sina lägenheter och får beröm för sin skötsel av sitt bestånd av bostäder. Samtidig förändras staden och genom detta också miljön inne i husen. Flera SKBhus ligger t ex nära, ja, alldeles ovanför, Essingleden. Sovrum vetter där mot leden och är idag därför allvarligt bullerstörda, vilket inte var fallet när husen byggdes. Ett annat exempel: i Marieberg – av SKB kallat Fredhäll – hotar nu omfattande byggnadsarbeten vid förtätning av staden. De kommer att sprida både damm och buller under något årtionden, minst. SKBs bostäderna kommer att skymmas av nya stora hus och knappast få någon sol längre. I fråga om tillgång till ljus och sol på arbetsplatser har Arbetsmiljöverket påtalat att man ”ska kunna se väder och vind, och hur dagen förflyter. Solljuset förändras ständigt och det är viktigt för vår dygnsrytm” (Arbetet 18 jan 2013) Om detta gäller arbetsplatser, lär det vara ännu viktigare i bostäder.

Detta är bara två exempel på hur den yttre miljön påverkar och förändrar trivsel och miljö på ett sätt radikalt sätt inne i SKBs i övrigt utmärkta lägenheter och försämrar dem. Jag önskar att SKB tar ett större ansvar för hur den yttre miljön påverkar vår inomhusmiljö genom

att SKB för det första tar upp denna fråga – dvs hur ytermiljön samspelar med och påverkar den av SKB byggda bostaden – i sin helhet, både när det gäller redan befintliga hus och vid nybyggen. En ordentlig utredning kunde vara på sin plats. Det bör göras en långsiktig avsiktsplan för hur SKB ska förhålla sig, både vid förändringar omkring redan byggda hus och i vilka lägen SKB överhuvudtaget ska acceptera att bygga nya hus,

att SKB verkar som remissorgan gentemot Stockholms Stad och dess planer och då ser till att tillvarata sina hyresmedlemmars intressen när det gäller en sund, lugn och hälsosam omgivning omkring husen,

att SKB vidtar konkreta åtgärder för att skydda hus som blivit eller kommer att bli buller- och dammstörda eller inte längre kommer att få någon sol. Att sätta in treglasfönster i utsatta hus borde vara prioriterat. De hus som vetter mot Essingleden borde fått sådana för länge sedan.

### Styrelsens utlåtande över motion 44

Motionären menar att föreningen bör vara mer uppmärksam på den yttre miljöns påverkan på boendemiljön. Styrelsen tycker motionären tar upp viktiga frågor om hur SKB skall förhålla sig när Staden planerar för ny bebyggelse i sin strävan att få fram nya bostäder och samtidigt värna om de befintliga. En ekvation som inte alltid är lätt att få ihop så att alla olika intressenter blir nöjda. När SKB deltar i nya utvecklingsområden genomförs projekteringen med stort fokus på både yttre och inre miljö. Om nya bostäder planeras intill våra fastigheter blir vi informerade och bevakar då alltid SKBs intressen. En viktig fråga är alltid hur SKBs lägenheter kommer att påverkas av de nya förutsättningarna.

Styrelsen delar motionärens åsikt att det borde prioriteras att vidta bättre ljudavskärmade åtgärder, som till exempel treglasfönster, i de mest utsatta byggnaderna. Komplettering

med treglasfönster är även bra ur energisynpunkt och finns också med i SKBs långsiktiga underhållsplan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## **Motion 45**

### **Nyproduktion för vem?**

av Tommy Pettersson och Åke Mezán, hyresmedlemmar Brunbäret

#### ***Bakgrund***

Bland våra medlemmar är det en överrepresentation av unga medlemmar. Deras intressen tillvaratas dåligt i nyproduktionen på två sätt.

1. Andelen smålägenheter är underrepresenterat i förhållande till hur Stockholms befolkning lever där andelen singelhushåll är 59 % (källa SCB)
2. Idag är det endast nyproduktionen som ger en rimlig möjlighet till en liten bostad för en person trots över 20 års kötid. Kostnaden för nyproduktionen är dock alltför hög att bära även för en ungdom med normal inkomst. Se nedanstående kalkyl upprättad av Ylva Yngveson, Institutet för Privatekonomi, Swedbank.

I nyproduktionsobjekten är 18,6 % av antalet lägenheterna mindre än 50 m<sup>2</sup> i t.ex. kv. Tärlägrät. Räkna på den totala lägenhetsytan är det mindre än 10 % (9,5 %). Uthyrningsläget i skrivandes stund är 31 % av smålägenheterna och 21 % av de större vilket understryker punkt 2.

För att klara hyran (46 m<sup>2</sup>) som idag ligger på 6 340 tkr i månaden och en insats på 133 tkr krävs en bruttolön på 23 600:- (ej hänsyn taget till studielån). I dagens samhälle där andelen icke tillsvidare anställningar minskar och en ungdomsarbetslöshet på 20 %. Medianlönen för en undersköterska ligger på 20 500:- och inom Handels avtalsområde är det 125:-/h, vilket ger ungefär samma månadslön. Lärare och sjuksköterskor med 3-4 års högskolestudier har 4-5 tkr mer i månaden men ska då återbetala studielån.

#### ***Frågeställning***

Vad gör vi för våra medlemmar som är i denna situation?

1. Är andelen smålägenheter för låg?
2. "Bygger vi så dyrt att hyressättningen blir för hög?"

#### ***Yrkanden:***

Vi yrkar på att andelen mindre lägenheter i nyproduktionsprogrammen ökar mot ett bättre överensstämmande med verklighetens stora andel ensamhushåll i Stockholm.

Vi yrkar vidare på att produktionskostnaderna ska sänkas så att därmed hyreskostnaderna sänks.

Nedan lämnas några exempel på onödigt fördyrande detaljer och förslag på inriktningar.

- ✓ I kv. Tätlägret är minsta lägenhet 39 m<sup>2</sup>. Genom att krympa ytorna kapas kostnader.
- ✓ Materialvalet kan förenklas och standardiseras. I kv. Tätlägret är det valt natursten i hall och ekparkett generellt (även i kök) och helkallade badrum med Miele tvättutrustning i varje lägenhet. genom att välja billigare, enklare och mer slitstarka material kan både produktionskostnaden och LCC (livskostnadskalkylen) sänkas
- ✓ Standardisering av t.ex. fabriksmonterade badrumsmoduler bör definitivt övervägas.
- ✓ Genom ökad standardisering kan också konsultkostnaderna sänkas, vilkas andel tenderat att öka.

Kostnadsjakten bör dock inte ske på bekostnad av energikostnader och materialval vars LCC medför en sämre totalekonomi.

*Kalkyl från Institutet för Privatekonomi*

**Om låna 133 000 kr**

<i>Hyra</i>	<i>6 340</i>	<i>Insats</i>	<i>133 000</i>	
<i>Lån</i>	<i>1 613</i>	<i>Lån</i>		
<hr/> <i>Totalt boende</i>	<hr/> <i>7 953</i>	<i>Ränta</i>	<i>504</i>	<i>6,5%</i>
		<i>Amortering</i>	<i>1 108</i>	<i>10 år</i>
<i>Levnadskostnader</i>	<i>10 000</i>		<i>1 613</i>	
<hr/> <i>Krav</i>	<hr/> <i>17 953</i>			

**Krävs bruttolön 23 600**

<i>Skatt</i>	<i>5 630</i>
<hr/> <i>Nettolön</i>	<hr/> <i>17 970</i>

**Utan lån**

<i>Hyra</i>	<i>6 340</i>
<i>Lån</i>	<i>0</i>
<hr/> <i>Totalt boende</i>	<hr/> <i>6 340</i>

<i>Levnadskostnader</i>	<i>10 000</i>
<hr/> <i>Krav</i>	<hr/> <i>16 340</i>

**Krävs bruttolön 21 300**

<i>Skatt</i>	<i>4 940</i>
<hr/> <i>Nettolön</i>	<hr/> <i>16 360</i>

## Motion 46

### Varför byggs inte några 1:or?

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Motion

av Monica Odén-Berggren

Fullmäktigesuppleant köande

### Varför byggs inte några 1:or?

#### Inledning

Efterfrågan och behovet av lägenheter som kallas köksettor, rum med kokskåp, compact living, rum med kokvrå blir större för varje år.

Alla personer med små inkomster som unga, studerande, pensionärer, kvinnor (o män) utan arbete och medlemmar som drabbats av sjukdom och därför fått sänkt inkomst behöver bostad och de behöver en bostad som har låg (om man nu kan kalla den låg?) insats och låg hyra.

Antalet intresseanmälningar till de 1:or som blir lediga till uthyrning är mellan 50 och 100-200.

Fastigheterna *Muraren, Täby, Tältlägret i Fruängen* saknar 1:or. *Tant Gredelin i Annedal* har 5 stora 1:or, 40-52 kvm lägenheter och *Tant Brun i Annedal* har ingen 1:a.

Argumentet från styrelsen att det kostar mer att bygga små lägenheter stämmer men är inte ett hållbart argument för en kooperativ ekonomisk förening som i första hand ska bygga för medlemmarnas behov av lägenheter till en månadskostnad som är anpassad till både medlemmar med låga inkomster och med höga inkomster.

#### Yrkande

**Jag yrkar att årsmötet 2013 beslutar**

**Att styrelsen bevakar och tillgodoser medlemmarnas bostadsbehov med att bygga små lägenheter, 1:or, i alla nybyggda fastigheter.**

### Styrelsens utlåtande över motionerna 45 och 46

I motionen föreslås att det byggs fler 1:or och billigare lägenheter. I SKBs hela bestånd finns många små lägenheter men styrelsen håller med om att det ändå finns behov av mindre lägenheter i de nyproducerade områdena. Små lägenheter är dyra att producera per ytenhet men blir naturligtvis billigare att hyra per månad. Synpunkterna som framförs är viktiga och SKB skall framöver försöka överväga att producera fler mindre, effektiva, lägenheter.

Vid valet av material och utförande har det genom åren utarbetats en manual för att säkerställa god miljö, praktiskt utförande och vackra hus, vilket leder till låga livscykelkostnader. SKB försöker se till helheten och strävar alltid efter en ekonomisk optimal produkt och samtidigt inte ge avkall på god kvalitet för att tillgodose kravet på en praktisk och ekonomisk förvaltning under husets livstid.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.

## **Motion 47**

### **Byggstopp ger skydd mot hyreshöjningar**

#### **av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge**

Ett byggstopp ska ge en viss garanti för att hyrorna inte kommer att höjas de kommande åren.

Enligt tidningen Metro 2013-01-04 "Hushållen ser den låga räntan - men blundar för orostecknen i ekonomin." Enligt SCB i samma tidning så var hushållens lån i kronor per invånare år 1995 79900kr i november 2012 hade lånen stigit till 288700kr per invånare. Detta kan ses som en signal till regering och riksdag att befolkningen inte orkar med befolkningstillväxten med ständiga flyktingströmmar och politisk stimulans för befolknings tillväxt. SKB bygger i byggföretagens smak, arkitekt ritade hus som är relativt dyra. SKB har expanderat kraftigt under många år, nu behövs ett uppehåll för att amortera. Folks ska ha råd att bo kvar när räntan stiger!

Det är ett dåligt alternativ att höja insatsen eftersom de boende ändå får ta risken att nyproducerade bostäder blir svåra att hyra ut och då måste de boende betala mer via hyran för att täcka upp både för uteblivna hyresintäkter och uttagna insatser. I en fastighetskrasch kommer många höginkomsttagare att flytta från SKB och köpa bostadsrätt eller villa till rea pris.

Motionärer yrkar på att röstning sker i följande ordning och bifall för bästa alternativet:

- Att skjuta upp alla byggstarter på obestämd framtid inklusive MUDDUS, BASAREN, NOCKEBY, PERSIKAN, ÅRSTAFÄLTET...
- Att skjuta upp byggstart av: Basaren, Nockeby, Persikan, Årstafältet... på obestämd framtid.

## **Styrelsens utlåtande över motion 47**

I motionen föreslås att all nyproduktion i SKB skjuts upp på obestämd framtid. Frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen och föreningsstämman har vid samtliga tillfällen ansett det som angeläget att nyproduktionen av lägenheter fortsätter. Att föreningen i dag har över 83 000 medlemmar visar på ett starkt intresse för SKBs upplåtelseform och behovet av nya lägenheter. Samtliga SKBs ca 7 400 lägenheter

är uthyrda, vilket visar att det finns en god efterfrågan på föreningens lägenheter.

Den framtida utbyggnadstakten bestäms i allt väsentligt av föreningens ekonomiska situation. Det grundläggande är givetvis att det finns ett intresse hos medlemmarna för nyproduktion. Med det stora medlemsantalet understryks vikten av en fortsatt nyproduktion inom SKB. Det bör i detta sammanhang påminnas om att föreningens stadgar anger att huvudsyftet med föreningen är att bereda sina medlemmar tillgång till lägenheter. Risken att stå med tomma lägenheter i nyproduktionen bedöms som mycket liten. Samtliga nyproduktioner har blivit fullt uthyrda. Vid nyproduktionen är ambitionen att respektive nyproduktion ska stå på egna ben rent ekonomiskt. Risken att nyproduktionen skulle medföra höjda hyror i det befintliga beståndet bedöms som ringa. Det visar om inte annat den mycket försiktiga hyresutvecklingen inom SKB de senaste 10-15 åren.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Motion 48**

### **Bygg längre ut från Stockholms innerstad!**

av Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal

SKB bör inte begränsa sitt bostadsbyggande till Stockholms stad eller kranskommunerna runt Stockholm, utan bör söka markanvisningar längre ut från stan, förslagsvis inom en radie av tio mil från Stockholms centrum.

Varför?

Längre ut från Stockholm är konkurrensen mindre om markanvisningarna. I och med det borde SKB lättare få dessa markanvisningar. Dessa torde också vara billigare.

Dagens goda kommunikationer till Stockholm, från t.ex. Uppsala, Västerås eller Nyköping, gör det attraktivt för bostadssökande att hyra av SKB.

SKB är idag ett bostadsföretag med mycket god ekonomi, vilket borde innebära att SKB klarar igångsättandet av fler bostadsprojekt.

Nya lägenheter minskar antalet köande samtidigt som man får in nya insatser.

Det finns ingenting i stadgarna som förhindrar att SKB bygger längre ut från Stockholm.

Jag yrkar:

- att föreningsstämman beslutar bifalla min motion om att bygga längre ut från Stockholm.

## **Styrelsens utlåtande över motion 48**

Historiskt sätt har SKBs nyproduktion koncentrats till innerstaden. Det är sedan länge känt att bostadsefterfrågan är större ju närmare innerstaden bostäderna är belägna. Innerstadslägenheterna bedöms uppenbarligen som mer attraktiva än motsvarande



bostäder i förorterna. Tillgången på möjliga byggprojekt i innerstaden är dock begränsad. Likaså har konkurrensen om tillgängliga byggprojekt ökat. Detta har med tiden gjort att SKBs byggt bostäder även i ytterstaden.

Den framtida produktionen kommer därför med all sannolikhet till stor del ske i olika förortslägen. Det kvarter inom SKB som idag ligger längst ut från Stockholms City är kvarteret Gulmåran i Tyresö. Området är ett mycket lyckat bostadsområde och är idag mycket populärt. Att bygga en bit utanför city förekommer alltså. Marken är också billigare längre ut från centrum. Vi skall dock komma ihåg att oavsett var nya bostäder byggs är hyrorna i nyproduktionen höga varför det kan finnas risk för uthyrningssvårigheter i mer perifera lägen.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts bedöms det för närvarande för riskfyllt att bygga bostäder i andra städer som Uppsala, Västerås eller Nyköping. Att etablera sig på orter som tex. Uppsala innebär att SKB måste etablera ytterligare en förvaltnings- och serviceapparat med lokal anknytning på varje ort, vilket leder till ökade förvaltningskostnader inom föreningen Även om motionärens förslag är intressant bedömer styrelsen det som för dagen mindre realistiskt. Sammantaget gör styrelsen den bedömningen att den framtida nyproduktionen t.v. bör ske i Stockholms stad och dess grannkommuner.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## **Motion 49**

### **Vision 2014 - Köpa lägenheter i gamla bostadsområden**

av Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande

När jag blev första gången SKB medlem 1978, så kunde man få lägenhet i Tensta, efter bara 2 månader. Mer än hälften av medlemmar var boende medlemmar.

Yrkande

Jag yrkar att SKB ska köpa så många gamla bostadsområden, i Stockholms län (som kommuner vill sälja), att SKB har mer än 40 000 lägenheter 31 december 2014

### **Styrelsens utlåtande över motion 49**

Motionären föreslår att föreningen köper in fastigheter i redan etablerade bostadsområden. Enligt motionären skulle förvärv av befintliga fastigheter ge fördelar i form av fler lägenheter till SKBs medlemmar. Det finns dock vissa problem förknippade med förslaget. För det första är lägenheterna redan uthyrda till andra hyresgäster vilket gör att lägenheterna blir tillgängliga för SKBs medlemmar först på sikt i samband med avflyttningar etc. Ett annat problem är att priserna på fastigheter är höga vilket gör det svårt att få ekonomi i eventuella fastighetsförvärv. SKB får därmed konkurrera med prisnivån på bostadsrätter.



Frågan är dock av intresse. Under förutsättning att eventuella förvärvsobjekt har rätt pris, läge, skick osv är styrelsen beredd att positivt pröva förvärvserbjudande i framtiden. Att göra så stora fastighetsförvärv att föreningen skulle ha mer än 40 000 lägenheter 31 december 2014 är dock helt orealistiskt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 50

### Framtida pensioner!

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

I dokumentet *Swedish pensions under stress*<sup>1</sup> diskuterar KG Scherman det svenska pensionssystemet och hur det kommer att slå i framtiden. Speciellt vill jag framhålla följande stycke:

“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<sup>2</sup> 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.’ An honest statement, several years after leaving office.”

I korthet kan skriften sammanfattas: den socialdemokratiska regeringen Ingvar Carlson tog 258 miljarder ur de svenska pensionskassorna 1994. Med 5% årlig ränta är skulden nu uppe i  $(1 + 0.05)^{19} * 258 = 651$  miljarder kronor. Hade de 258 miljarderna investerats i bostäder hade mer än 10% årligen kunnat erhållas (de kommunala bolagens bostadsbolag ger ofta ett överskott om 10 – 15 procent som de plöjer ner i den övriga kommunala verksamheten.).

SKB kan idag hjälpa sina medlemmar genom att återgå till den ursprungliga principen "SKB höjer inte hyran".

Föreslår fullmäktige

**att** en diskussion startar vars mål är att ange hur medlemmarna skall hjälpas ekonomiskt – nu och i framtiden.

<sup>1</sup> <http://www.actuariesindia.org/downloads/souvenir/2011/Actuary%20India%20Feb%202011.pdf> sid 21

<sup>2</sup> Den faktiska siffran är 258. Se *Automatic balancing mechanism and Social Security*.

## Styrelsens utlåtande över motion 50

Motionären diskuterar hur medlemmarna i SKB ska kunna kompenseras för bristerna i dagens pensionssystem. SKBs huvudsakliga syfte är emellertid att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Det är inte en uppgift för SKB att närmre överväga hur medlemmarna skall hjälpas i sin individuella ekonomi. Det är inte i linje med SKBs ändamålsparagraf.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 51

### Finansiering av tillval vid utbyte av köksutrustning - utökat användningsområde för lägenhetsfonden

av Agneta Löthgren, fullmäktigesuppleant Kartagos Backe

Styrelsen har tidigare uttryckt att SKB har som ambition att föreningens lägenheter ska ha en god standard och med en utrustning i kök som underlättar medlemmarnas vardag.

När äldre utrustning tjänat ut och det är dags för byte borde därför rimligen en gammalmodig spis eller kyl/frys bytas till **tidsenlig standard**. För att man i dagsläget ska få en modern spis om man bor i en äldre lägenhet måste man göra **tillval som kostar extra**.

Lägenhetsfonden avses gå till underhållarbete, i första hand målning och tapetsering. Men användningsområdet borde kunna utökas så **att fonden även kan användas för SKB:s tillval när köksutrustning måste bytas ut**. Det skulle förbättra möjligheten till fortsatt god standard i lägenheten och tillvalen följer lägenheten precis som lägenhetsfonden.

#### Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att SKB behandlar frågan om lägenhetsfond och tillval

att förvaltningen ser över möjlighet till förändring

att om så behövs utarbetar förslag till eventuell stadgeändring

## Styrelsens utlåtande över motion 51

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. Om ytterligare delar ska påföras fonden måste endera fondens beräkningar göras om och ytterligare påslag göras på hyrorna alternativt

att fonden inte kommer att täcka det som den idag är beräknad för. Att påföra nya delar som t ex byte av spis eller kyl/frys 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 är önskvärd. Det nuvarande systemet gagnar de flesta hyresmedlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## **Motion 52**

### **En bortre gräns för betalning av säkerhetsdörrar**

#### **av kvartersrådet i Vårberg genom Björn Gavelin, fullmäktig**

De lättare trädörrar som funnits i fastigheten i Vårberg sedan 1967 tar sig en nutida inbrottstjuv alltför lätt igenom därför finns behov av säkerhetsdörrar.

SKB drivs inte i vinstintresse och ett av SKB:s ledord är "boende till en rimlig kostnad". En säkerhetsdörr ger högre trygghet och rimligheten att vi medlemmar vill fortsätta bo här med liten risk för inbrott.

En säkerhetsdörr som kostar tiotusen kronor skulle lätt kunna avbetalas på en tioårsperiod via ett hyrespålägg på hundra kronor per månad.

Nu är hyrespålägget permanent. D.v.s. när dörren är betald fortsätter medlemmen att betala. Det blir som en extraslant från boende medlemmar. Det kan ses som välbehövligt överskott till kommande byggen men det är inte från oskäligen hyror SKB bör ta byggpengar. Vi i Vårbergs kvartersråd ser det som kommersiell verksamhet och inte förenligt med medlemmars rimliga boendekostnader.

Lägenheten med den hyra som är skall vara inbrottssäker, det skall inte vara något extra kommers som ska innebära en evig hyreshöjning.

Därför yrkar vi på en förändring där en bortre gräns sätts då säkerhetsdörren är betald, därefter tas hyrespålägget för säkerhetsdörren bort.

## **Styrelsens utlåtande över motion 52**

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 s k 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 och om dörren i framtiden går sönder byter SKB ut den mot en liknande dörr. 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.

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

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 53

### Översyn av riktlinjerna för hyressättning

av kvartersrådet i Kampementsbacken

Magnus Ulvesjö, fullmäktig, Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant, Ninni Johansson, Eila Friberg, Klas Nilsson, Magnus Olsson

Genom beslutet om stadgeändringar år 2002 och beslutet om riktlinjer för hyressättning år 2003 – som bekräftades genom beslutet om ändringar av hyresriktlinjerna år 2009 – har fullmäktige beslutat att hyressättningen ska förändras till en mer marknadsanpassad modell. I föreningens stadgar och riktlinjer för hyressättning anges att *”hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”* och att *”den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter”*.

Denna kursändring av hyressättningen ger tyvärr vissa oönskade effekter och väcker en del frågor. **Har någon konsekvensanalys genomförts? Finns det någon uppföljning? Är det klokt att fortsätta på en väg som leder föreningen mot en situation där värdet på turordningen urholkas och penningen får en alltmer avgörande roll vid val av lägenhet? Är det i linje med SKB:s anda?**

**Det är en olycklig utveckling om trogna medlemmar – som kanske har mer än 50 års medlemskap och i många år haft pengar insatta hos SKB – inte längre har möjlighet att välja en ”attraktiv” lägenhet eftersom den skulle bli för dyr både vad gäller hyra och insats eller till och med tvingas flytta ifrån den lägenhet man sedan länge bott i. Med nuvarande riktlinjer blir urvalet av lägenheter som är möjliga att hyra för en medlem/familj med normal ekonomi alltmer begränsat.**

Därför bör en översyn och uppföljning ske av nuvarande riktlinjer för hyressättning. Det bör ske i en utredning där den enskilde medlemmens perspektiv sätts i centrum och där det uppmärksammas **att värdet på turordningen har urholkats till förmån för plånboken. Att kötiden även i framtiden bör ha avgörande betydelse för att få en lägenhet bör vägas in av utredningen.** Lämpligen kan utredningen presentera slutsatser och eventuella förslag till stämman 2014. I utredningen bör det finnas med boende och köande som är fristående från styrelsen, förvaltningen och hyresutskottet.

## **Vi yrkar att föreningsstämman beslutar**

**att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en utredning för översyn och uppföljning av riktlinjerna för hyressättning enligt de riktlinjer som anges i motionen.**

### **Hyresutskottets utlåtande över motion 53**

Motionärerna anser att fullmäktiges beslut om hyresriktlinjer innebär en övergång till en mer marknadsanpassad modell och yrkar om att det tillsätts en utredning för översyn och uppföljning av riktlinjerna för hyressättning.

I hyresriktlinjerna som antogs vid 2003 års föreningsstämma och förtydligades vid 2009 års föreningsstämma anges tydligt vilka faktorer som ska påverka hyressättningen och där ingår inte att anpassa hyrorna till vad som skulle bestämmas på en fri marknad.

Den spärr som finns på maximalt 4 procent hyreshöjningsskillnad utesluter i praktiken att marknadshyror införs.

Det påstås vidare i motionen att det finns en fara för att trogna medlemmar med lång kötid inte längre skulle ha möjlighet att välja en ”attraktiv” lägenhet. Ingenting i de senaste årens utveckling tyder på att så skulle vara fallet. Om man med attraktiva lägenheter menar lägenheter i äldre hus i Stockholms innerstad så är det otvivelaktigt så att det är medlemmar med mycket lång kötid som kommer i fråga när lägenheter blir lediga och hyrs ut på nytt. Helt annorlunda är det i nybyggda fastigheter där såväl insatser som hyror blir höga. Men de tillhör kanske inte motionärernas begrepp ”attraktiva lägenheter”.

I beslutet om hyresriktlinjer vid 2009 års föreningsstämma ingick att hyresutskottet i de årliga hyressamråden med styrelsen skulle följa hyresutvecklingen. I hyressamråden sker i enlighet med detta en diskussion om hyressättningen i SKBs lägenhetsbestånd och görs en bedömning av hyressättningen.

Vidare beslutades vid 2009 års föreningsstämma att en ny utvärdering skulle göras efter ytterligare 5 års tillämpning dvs efter hyressamrådet för hyrorna för år 2015.

Hyresutskottet anser inte att hyresutvecklingen de senaste åren är sådan att en tidigareläggning av denna utvärdering är motiverad.

## **Motion 54**

### **Hur ska hyra fördelas?**

**av Carl-Henric Bramelid, fullmäktig köande samt ledamot i valberedningen**

När styrelsen hade samrått/förhandlat med hyresutskottet så beslöt man att hyreshöjningen skulle bli 11 kronor per kvadratmeter för 2013. Med meddelandet på hemsidan har man bifogat en pdf fil med vad det innebär för höjning i procent (0,71% - 1,41%).

Frågan som man kan ställa sig är hur det stämmer överens medföljande paragraf i stadgarna:

”§ 42 Hyror & hyressättning

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

Om man ska förenkla § 42 handlar första mening om hur stor hyreshöjning man ska ha totalt för hela föreningen och mening två handlar om hur man ska fördela hyreshöjning. Förutom att styrelsen har lagt fram och fullmäktige har beslutat att godkänna skrivningen har styrelsen kommit med kompletterande dokument som fullmäktige har godkänt i redigerat sick. Detta tillägg ska förtydliga stadgarnas § 42.

Den här motionen handlar inte om första meningen i stycket utan frågan hur väl stämmer styrelsen hyresbeslut med mening två. Dessutom har fullmäktige tagit ett separat beslut föreningsstämman 2003 (§ 22 i protokollet) ett klargörande:

”Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden.

Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastning på föreningens ekonomi och att samtliga lägenheter blir uthyrda.”

Till detta hade man tilläggts att satts med innehållet:

- Nej till marknadshyror.
- Uppföljning av hyresstrukturen i det årliga hyressamrådet.
- Spärr mot höga hyreshöjningsskillnader, max 4 procentenheter.
- Utvärdering efter fem år.
- Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna - liksom viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.

Att samma hyresökning på samtliga kvarter kan man inte hävdas att man har tagit hänsyn till några som helst relativa värden (standar, läge, ålder och andra faktorer). Hyreshöjningen strider mot fullmäktiges beslut ovan (stadgar och förtydligande). Vill däremot inte riva upp beslutet utan att styrelsen i samråd/förhandling med hyresutskottet om hur hyreshöjningen ska fördelas i någon sorts ”fördelningsnyckel” baserad på stadgar och beslutet om förtydligande av § 42.

Därför yrkar jag

*Att* styrelsen får i uppdrag att ta fram en ”fördelningsnyckel” för hyreshöjningar ska fördelas i framtiden, i samråd med hyresutskottet.

## Hyresutskottets utlåtande över motion 54

Motionären anser att årets hyreshöjning som lagts ut med 11 kr per kvm över hela lägenhetsbeståndet inte står i överensstämmelse med SKBs stadgar (§42) och de förtydliganden som stämman beslutade om år 2003.

Hyresriktlinjerna har behandlats vid senare fullmäktigemöten än det som motionären hänvisar till. En arbetsgrupp med uppgift att utvärdera de nya hyresriktlinjerna redovisades vid fullmäktigemötet 2009. Där konstaterades bl a att hyresriktlinjerna hade fungerat enligt intentionerna under de fem år som de då varit i tillämpning. Dock ändrades på arbetsgruppens förslag vid stämman 2009 begreppet relativt värde i hyresriktlinjerna och ersattes med samma mening som andra meningen i § 42, dvs: hyressättningen ska baseras på lägenheternas storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

I hyressamråden har det mera varit regel än undantag att den beslutade hyreshöjningen har fördelats så att lägenheterna har fått olika höjning. Det har i regel varit så att äldre bostadsbestånd i attraktiva lägen och med låga hyror har fått något högre hyreshöjningar än nyare och dyrare lägenheter samt lägenheter i ytterområden.

Vid årets hyressamråd accepterade hyresutskottet styrelsens förslag att det kunde vara rimligt att fördela hyreshöjningen lika över hela beståndet med 11 kr per kvm. Hyreshöjningen var relativt låg och påverkar inte den övergripande hyresstrukturen inom SKB mer än marginellt. Att göra ett undantag från fördelning enligt § 42 för ett enskilt år anser hyresutskottet vara möjligt utan att bryta mot stadgar och hyresriktlinjer. Resultatet måste ses över en längre tid än ett år.

Hyresutskottet känner samtidigt sympati med intentionerna i motionen och stödjer motionärens yrkande. Hyresutskottet har i diskussioner med styrelsen och i underlag som tagits fram för dessa diskussioner fört fram att det vore önskvärt med någon typ av fördelningsmodell som kunde tillämpas i samband med hyressamrådet och utläggning av respektive års hyror.

Samtidigt måste man inse att det är ingen lätt uppgift att ta fram en fördelningsmodell. En sådan skulle behöva ses över med jämna mellanrum eftersom fastigheterna inom SKBs bestånd ändrar karaktär beroende på ombyggnader, renoveringar mm. Dessutom kan lägesfaktorer förändras till följd av stadens utveckling, byggande av infrastruktur, nya bostadsområden etc.

## Styrelsens utlåtande över motionerna 53 och 54

Ovanstående motioner behandlar olika aspekter på föreningens riktlinjer för hyressättning.

Grunderna för beräkning av hyror finns i föreningens stadgar och har funnits med i många år (§ 42). Där sägs

*att de totala intäkterna skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.*

Till ytterligare stöd för föreningens hyressättning finns föreningens riktlinjer för hyressättning antagna av föreningsstämman 2009. Där sägs bl a

*att under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.*



*Vidare gäller för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.*

En successiv markandsanpassning av hyrorna, som det påstås i motionen från Kampementsbackens kvartersråd finns det således inte grund för.

Den fullständiga lydelsen av SKBs riktlinjer för hyressättning kan läsas på SKBs hemsida.

Vid de årliga hyressamråden samråder styrelsen med hyresutskottet om hur hyreshöjningen skall fördelas mellan olika kvarter. Vid dessa fördelningar måste olika avvägande göras. Generella bedömningar får ställas mot enskilda synpunkter. Någon absolut rättvisa går inte att åstadkomma. Det viktigaste är att de olika beslut som fattas görs med helhetssyn och gott omdöme samt med föreningens bästa för ögonen. Några detaljerade regler för hur dessa fördelningar skall göras eller motiveras är därför inte möjligt att åstadkomma. De hyreshöjningar som årligen beslutas görs för att täcka SKBs ökande kostnader.

Att i förväg fastställa en fördelningsnyckel för hur hyreshöjningar ska fördelas i framtiden är svårt för att inte säga omöjligt. Vid det årliga hyressamrådet är det förtroendevalda hyresutskottet respektive styrelsen som skall göra en bedömning av hur de olika fastigheterna skall hyressättas i förhållande till varandra. Det är upp till styrelsen och hyresutskottet att tillämpa riktlinjerna på ett klokt och rättvist sätt vid kommande hyressamråd.

Under de år som föreningens hyresriktlinjer funnits har SKBs hyreshöjningar varit måttliga jämfört med andra bostadsföretags. De fördelningar av de årliga hyreshöjningarna som gjorts har inte avvikit från vad andra bostadsföretag gjort under samma period. Med skäl kan därför sägas att såväl hyreshöjningar som hyresfördelningar varit rimliga och gjorts med gott omdöme. I kvarteret Kampementsbacken, uppgår dagens hyra till i genomsnitt 958 kronor per kvadratmeter och år, vilket är näst lägst av SKBs innerstadsfastigheter och även bland de lägre om samtliga lägenheter i beståndet räknas med. Det går därför inte att med fog säga att kvarteret har åsatts för hög hyra i relation till alla andra lägenheter inom föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.







STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING  
Drottningholmsvägen 320 • Box 850 • 161 24 Bromma  
Telefon 08-704 60 00 • Fax 08-704 60 66  
[skb@skb.org](mailto:skb@skb.org) • [www.skb.org](http://www.skb.org)