

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma med fullmäktige för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening 2003-05-27

Plats: Polhemssalen i Ingenjörshuset, Citykonferensen
Tid: 18.00 – 22.00

- § 1
Föreningsstämmans öppnande
- SKBs ordförande Göran Långsved hälsade de närvarande välkomna till 2003 års föreningsstämma.
- Ordföranden konstaterade att 2002 blev ytterligare ett bra år för föreningen och att två nya bostadsprojekt satts igång sedan föregående föreningsstämma. SKB har i dagsläget ca 700 nya lägenheter under produktion eller projektering. En sådan investeringsvolym ställer, mot bakgrund av de allmänna förutsättningar som råder för nyproduktion av hyresrätter, stora krav på en stabil ekonomi och tillgång till eget kapital.
- § 2
Val av ordförande för stämman
- Till ordförande för föreningsstämman valdes Ulf Larsson.
- § 3
Anmälan av protokollförare
- Styrelsen hade den 12 maj 2003 utsett Thorbjörn Nilsen till sekreterare vid föreningsstämman.
- § 4
Röstlängd
- Avprickning mot röstlängden hade skett vid ingången till möteslokalen. Listan bilades protokollet (bilaga 1). Röstlängden godkändes.
- § 5
Val av justerare
- Att jämte ordföranden justera protokollet valdes Carl-Henrik Bramelid och Peder Lejdström.
- § 6
Kallelse
- Kallelse till föreningsstämman befanns ha skett i behörig ordning.

§ 7 Föreningsstämmans beslutsmässighet Sammanräkningen av antalet närvarande visade att 66 röstberättigade hade infunnit sig. Fastställdes att stämman var beslutsmässig, eftersom kravet i 25 § stadgarna att fyra tiondelar av samtliga röstberättigade skall vara närvarande var uppfyllt.

Innan föreningsstämman gick över till att behandla styrelsens berättelse för 2002 gav ordföranden ordet till SKBs VD Henrik Bromfält. Denne gjorde en kort redovisning av det ekonomiska utfallet 2002 samt en jämförelse med situationen tio år tidigare. Vidare presenterades SKBs pågående nyproduktion av bostäder i Tyresö och Lilla Essingen, samt kommande projekt i Hammarby Sjästad, Stadshagen, Abrahamsberg och Kampementsbacken.

§ 8 Styrelsens berättelse 2002 Styrelsens berättelse för 2002 gicks igenom avsnitt för avsnitt utan uppläsning. Lars Lingvall, fullmäktig i kv Segelbåten, ansåg att styrelsen borde kritiseras för att den har missbrukat utredningsinstrumentet genom att utfärda direktiv (till den arbetsgrupp som arbetat fram förslaget till nya hyressättningsprinciper) som har dikterat utredningens resultat och på väsentliga punkter bakbundit utredningen. Efter avslutad genomgång beslöt föreningsstämman att med godkännande lägga styrelsens berättelse 2002 till handlingarna.

§ 9 Revisorernas berättelse Aukt rev Peter Lander, Ernst & Young, föredrog revisorernas berättelse efter granskning av 2002 års förvaltning. Berättelsen godkändes. (Årsredovisningen sid 28)

§ 10 Fastställande av resultaträkning Resultaträkningen för 2002 anmäldes och fastställdes av föreningsstämman. (Årsredovisningen sid 19)

§ 11 Fastställande av balansräkning Balansräkningen per 2002-12-31 anmäldes och fastställdes av föreningsstämman. (Årsredovisningen sid 20 och 21.)

§ 12 Dispositioner betr vinst eller förlust Styrelsens förslag till disposition av årets resultat hade redovisats på sid 27 i årsredovisningen för 2002. Föreningsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag och revisorernas tillstyrkan att vinstutdelning skall äga rum med 4 704 392 kr samt att av de ej disponerade vinstmedlen, 28 072 465 kr, 1 403 623 kr skall avsättas till reservfonden och 26 668 842 kr till dispositionsfonden.

§ 13
Ansvarsfrihet för
styrelsen

Föreningsstämman beslöt i enlighet med revisorernas tillstyrkan att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för tiden 2002-01-01 t o m 2002-12-31.

§ 14
Arvode till styrelse,
revisorer m fl

Ordföranden meddelade att föreningsstämman 2002 beslutade om en uppräknig av arvodena motsvarande konsumentprisindex. I enlighet med gällande princip om en justering vartannat år föreslogs oförändrade arvoden t o m den ordinarie föreningsstämman 2004.

Föreningsstämman beslöt i enlighet med vad som föreslagits att följande oförändrade arvoden skall utgå för tiden intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits:

144 880 kr till styrelsen att fördelas mellan dess ledamöter (utom verkställande direktören),

43 000 kr till styrelsesuppleanterna att fördelas mellan dem, 11 620 kr till envar av de två revisorerna som utsetts av föreningsstämman resp Stockholms stad,

att ett arvode på 5 140 kr skall utgå till envar av de två revisorssuppleanterna som utsetts av föreningsstämman resp Stockholms stad för tiden intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits samt

att följande sammanträdesarvoden skall utgå intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits:

680 kr till ordförande och sekreterare i hyresutskottet och valberedningen samt

340 kr till annan ledamot av hyresutskottet och valberedningen, tjänstgörande suppleant i hyresutskottet och valberedningen, närvarande icke tjänstgörande suppleant i hyresutskottet och valberedningen samt till fullmäktige.

§ 15
Val av ordförande i
styrelsen

Inför de val som skulle genomföras vid årets stämma hade valberedningen gjort en sammanställning av samtliga nomineringar som lämnats. Denna hade skickats ut före stämman.

Ulf Bergström, ordförande i valberedningen, föredrog valberedningens förslag, som var enhälligt.

Valberedningen hade föreslagit att Göran Långsved omväljs som ordförande i styrelsen för tiden intill dess 2004 års föreningsstämma har hållits.

Föreningsstämman beslöt med acklamation att välja Göran Långsved som ordförande i styrelsen för tiden intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 16
Val av övriga
ledamöter och
suppleanter i
styrelsen

Ulf Bergström redovisade valberedningens förslag till val av övriga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Mandattiden hade gått ut för styrelseledamöterna Göran Långsved, Staffan Elmgren, Mats Jönsson och Björn Lindstaf samt för suppleanten i styrelsen Johan Ödmark. Valberedningen hade föreslagit omval av samtliga.

Suppleanten Inger Carlsson hade av sagt sig sitt uppdrag. Valberedningen har därför föreslagit fyllnadsval av Lars Carlsson som suppleant i styrelsen för tiden intill dess 2004 års föreningsstämma har hållits.

Föreningsstämman beslöt med acklamation i enlighet med valberedningens förslag att till ordinarie ledamöter i styrelsen för tiden intill dess 2005 års föreningsstämma har hållits omvälja Göran Långsved, Staffan Elmgren, Mats Jönsson och Björn Lindstaf, att till suppleant i styrelsen för tiden intill dess 2005 års föreningsstämma har hållits välja Johan Ödmark samt att genom fyllnadsval välja Lars Carlsson till suppleant i styrelsen för tiden intill dess 2004 års föreningsstämma hållits.

§ 17
Val av revisorer och
suppleanter

Valberedningen hade föreslagit omval av Ernst & Young och Ann Broström till ordinarie revisorer för tiden intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits. Till suppleanter för samma tid hade valberedningen föreslagit omval av Ernst & Young och av Martin Albrecht.

Föreningsstämman beslöt med acklamation att till revisorer för tiden intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits omvälja Ernst & Young och Ann Broström samt att till revisorssuppleanter för tiden intill dess 2004 års föreningsstämma hållits omvälja Ernst & Young och Martin Albrecht.

§ 18
Val av ledamöter
och suppleanter i
hyresutskottet

Mandattiden hade gått ut för de ordinarie ledamöterna i hyresutskottet Ann-Christine Viljanen, Anders Hidmark, Tor-Björn Willberg och Helmi Köhler samt för suppleanterna Jan-Erik Claesson och Teresa Melin.

Valberedningen hade föreslagit omval av de ordinarie ledamöterna Ann-Christine Viljanen, Anders Hidmark, Tor-Björn Willberg och Helmi Köhler. Till suppleanter för två år hade valberedningen föreslagit omval av Jan-Erik Claesson och Teresa Melin.

Föreningsstämman beslöt med acklamation att till ordinarie ledamöter i hyresutskottet för tiden intill dess

2005 års ordinarie föreningsstämma hållits välja de boende medlemmarna Ann-Christine Viljanen, Anders Hidmark, Tor-Björn Willberg samt den köande medlemmen Helmi Köhler.

att till suppleanter i hyresutskottet för tiden intill dess 2005 års ordinarie föreningsstämma hållits välja den boende medlemmen Jan-Erik Claesson samt den köande medlemmen Teresa Melin.

§ 19
Val av ledamöter
och suppleanter i
valberedningen

Valberedningens ordförande, Ulf Bergström, meddelade att han själv hade av sagt sig omval.

Olle Odh, fullmäktig i kv Blidö, föreslog därefter omval av valberedningens övriga ledamöter och suppleanter samt nyval av boende medlemmen Christer Bergström till ordinarie ledamot i valberedningen.

Föreningsstämman beslöt att till ordinarie ledamöter i valberedningen för tiden intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits omvälja de boende medlemmarna Maud Lindgren och Lars-Erik Cederholm samt den köande medlemmen Sture Berggren, att till ordinarie ledamot nyvälja boende medlemmen Christer Bergström, samt att till suppleanter i valberedningen för tiden intill dess 2004 års ordinarie föreningsstämma hållits välja de boende medlemmarna Christina Svenling-Adriansson och Dag Holmberg samt de köande medlemmarna Hans Söderlundh och Bo Sjöblom.

§ 20
Årsavgift för 2004
enligt § 8 i
stadgarna

Styrelsen hade föreslagit oförändrad årsavgift för 2004, d v s 250 kr för huvudmedlemskap och 125 kr för familjemedlemskap. Ordföranden erinrade om att förslaget i motion nr 1, under nästa punkt på dagordningen, står i strid med styrelsens förslag.

Föreningsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag att årsavgiften 2004 skall vara 250 kr för huvudmedlemskap och 125 kr för familjemedlemskap.

§ 21
Behandling av
motioner

1.
Maxgräns för antalet medlemsavgifter för barn per betalande hushåll
(*Anneli Schöldström, köande medlem*)

Motionären yrkade bifall till motionen.

Gun Sandquist redogjorde för styrelsens skäl att föreslå att motionen avslås.

Föreningsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen.

2.

Förlust av turordning när lägenhet erhållits samt gräns på tre år mellan lägenhetsbyten

(Ylva Ringhag, köande medlem)

3.

Förlust av turordning när lägenhet erhållits samt bättre ränta på inestående medel

(Robert Wängelin, köande medlem)

Stämman beslöt att behandla motionerna 2 och 3 i ett sammanhang.

Föreningsstämman beslöt utan diskussion i enlighet med styrelsens förslag

att avslå motionen i de delar som berör borttagande av kötid respektive tidsgräns vid lägenhetsbyte, samt

att i övrigt anse motionen besvarad med vad som redovisats i styrelsens utlåtande.

4.

Förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman

(Lars Lingvall, hyresmedlem i kv Segelbåten)

Motionären yrkade bifall till motionen.

Gun Sandquist redogjorde för styrelsens skäl att föreslå att motionen avslås.

Föreningsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen

5.

Byte av kyl och frys i lägenheterna

(Michael hammargård, hyresmedlem i Vårberg)

Föreningsstämman beslöt utan diskussion i enlighet med styrelsens förslag

att bifalla motionen

6.

Ändrade regler för lägenhetsfonden samt inrättande av kvartersfond

(Tor-Björn Willberg, ledamot i hyresutskottet, hyresmedlem i kv Städrocken)

Motionären yrkade bifall till motionen.

Håkan Rugeland redogjorde för styrelsens skäl att föreslå att

motionen avslås.

Föreningsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad vad avser införandet av underhållsplaner, samt att i övriga delar avslå motionen.

7.

Kompletterande användning av hobbylokal som gästlokal
(Kvartersrådet i kv Brunbäret genom Mikael Holmström och Anders Hidmark)

Föreningsstämman beslöt utan diskussion i enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen vad avser kvarterets förslag till nyttjande av den aktuella lokalen, samt att finansiering får ske genom formerna för den normala budgetberedningen.

8.

Fortsatt arbete med att öka och utveckla medlemsinflytandet
(Britt-Marie Öhman, hyresmedlem i Björkhagen).

Motionären utvecklade bakgrunden till motionen.

Gun Sandquist redogjorde för styrelsens utlåtande över motionen.

Föreningsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

9.

Rökfria hus
(Katarina Bajomi, hyresmedlem i kv Sigbardiorden)

Föreningsstämman beslöt utan diskussion i enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen i den del som berör inriktningen mot en rökfri miljö i allmänna utrymmen, samt att avslå förslaget om att inrätta rökfria hus.

10.

Nej till marknadsanpassade hyror i SKB
(Kvartersrådet i Brunbäret genom Anders Hidmark och Mikael Holmström)

Föreningsstämman beslöt att behandla motionen under nästa punkt på dagordningen.

§ 22
Förslag till ändring
av SKBs riktlinjer för
hyressättning

I ärendet förelåg en rapport från en av styrelsen tillsatt arbetsgrupp samt styrelsens förslag till nya principer för hyressättning. Förslaget hade redovisats och diskuterats på årets ordinarie medlemsmöten.

Staffan Elmgren redogjorde för bakgrunden och innehållet i rapporten.

Bengt-Göran Löwenthal köande fullmäktig, föreslog två tillägg till styrelsens förslag;

”Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter”

”Vid ombyggnad bör en jämkning av hyresnivåerna medges – liksom viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.

Ragnar von Malmborg, köande fullmäktig, framhöll att ny-/ombyggnadsår är den enskilt viktigaste faktorn för hyrans höjd. Han yrkade att styrelsens förslag fr o m den andra attsatsen skall lyda enligt följande:

”Vidare gäller att för nybyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på befintliga bostäder och så att så rimlig hyra som möjligt uppnås.

Hyresförändringar vid ombyggnad skall motsvara standardförbättringarna.”

Mats Heinerud, fullmäktig i Rågen-Axet, yrkade bifall till styrelsens förslag.

Anders Syrén, fullmäktig i kv Grundläggaren, yrkade avslag till styrelsens förslag, men tog sedan tillbaka detta yrkande.

Anders Hidmark, fullmäktig i Brunbäret, yrkade att förslaget återremitteras till styrelsen.

I ärendet yttrade sig även Mikael Holmström, Peder Lejdström, Lars Lingvall, Anders Barkå, Tor-Björn Willberg, Rolf Björklund, Carl-Henrik Bramelid, Edvin Incitis, Henrik Bromfält, Bo Sjöblom och Ragnar Forsén.

Göran Långsved konstaterade att det är omöjligt att ta fram ett förslag som vinner allas gillande. Det framlagda förslaget bör ses som en ram för kommande hyressamråd. Avslutningsvis föreslog han som talesman för styrelsen att föreningsstämman beslutar

att anta följande riktlinjer för hyressättning inom SKB:

Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet

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

att i övrigt framhålla följande.

- nej till marknadshyror
- uppföljning av hyresstrukturen i det årliga hyressamrådet
- spärr mot höga hyreshöjningsskillnader, max fyra 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.

Proposition ställdes på frågan om fullmäktige skulle ta ställning till förslaget om nya hyressättningsprinciper vid denna föreningsstämma eller om ärendet skulle återremitteras till styrelsen.

Om stämman beslutar att ta beslut vid denna föreningsstämma, ställs styrelsens förslag som kompletterats med Bengt-Göran Löwenthals förslag till tillägg vad avser ombyggnad mot Ragnar von Malmborgs förslag. Därefter, oavsett vilket förslag stämman antar, ställs frågan om ja eller nej till Bengt-Göran Löwenthals förslag om högsta tillåtna hyreshöjningsskillnad.

Föreningsstämman beslöt att fatta beslut vid denna stämma.

Föreningsstämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag samt med Bengt-Göran Löwenthals tilläggsyrkande att anta följande riktlinjer för hyressättningen inom SKB

Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.

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

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.

Till beslutet skulle vidare antecknas vad Göran Långsved anfört beträffande förslaget innebär i övrigt, nämligen

- nej till marknadshyror
- uppföljning av hyresstrukturen i det årliga hyressamrådet
- utvärdering efter fem år.

§ 23
Avslutning

Styrelsens ordförande Göran Långsved tackade fullmäktige för det gångna året och för en väl genomförd föreningsstämma. Han tackade också för det förnyade förtroende han fått att som ordförande leda föreningen ännu ett år. Stämmans ordförande Ulf Larsson meddelade att valberedningens ledamöter skulle samlas direkt efter föreningsstämman för ett konstituerande sammanträde. Därefter förklarades 2003 års ordinarie föreningsstämma avslutad.

Vid protokollet:

Thorbjörn Nilsen

Justeras:

Ulf Larsson
ordförande

Carl-Henrik Bramelid

Peder Lejdström