



Sammanfattning av innehållet i förslag till nya stadgar

Detta dokument sammanfattar de förslag till innehållsmässiga förändringar som föreslås genom stadgerevision steg 2. Dokumentet utgör bilaga till projektgruppens rapport 2024-XX-XX.

Paragrafhänvisningarna i dokumentet är hänvisningar till förslaget till nya stadgar. Om du vill läsa grundligare motiveringar och förklaringar slå upp paragrafen i bilaga 3 – *Kommentarer till förslaget om nya stadgar*.

Allmänt

Ny disposition, struktur och språkbruk

Stadgarna har vid ett flertal tillfällen under årens lopp varit föremål för mer eller mindre omfattande förändringar. Det har inneburit att de gällande stadgarna har en otydlig struktur. Den nya strukturen är anpassad till lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, EFL. Skälet är att det ska bli enklare att hitta i stadgarna, både för medlemmar och andra intressenter och att jämföra dem med gällande lagstiftning. Projektgruppen har ersatt ålderdomliga uttryck med mer nutida, även detta för att underlätta läsbarheten. Gällande stadgar innehåller 46 paragrafer. I projektgruppens förslag till nya stadgar är antalet paragrafer mer än fördubblat. Detta beror framför allt på att vissa gällande bestämmelser, till exempel § 7, reglerar flera olika frågor på ett inte helt överskådligt sätt. Projektgruppens ambition har varit att de nya stadgarna ska vara tydliga och lätta att hitta i och att de ska ge svar på de mest väsentliga frågor utan att läsaren ska behöva leta vidare i lagtexter.

SKB är en partipolitiskt- och religiöst obunden förening

Flera motioner har genom åren lyft frågan att det av stadgarna ska framgå att SKB inte bara är en politiskt utan även en religiöst obunden förening. Det har projektgruppen bejakat i 3 §, i och med att det föreslås att SKB ska vara partipolitiskt och religiöst obunden.

Medlem ska vara folkbokförd i lägenheten

Enligt gällande stadgar, § 2, hyr SKB ut lägenheter till medlemmar för permanent boende. Projektgruppen föreslår att detta krav flyttas och förtydligas i 3 §. Permanent boende är där hyresmedlemmen har är bosatt i enlighet med folkbokföringslagen (1991:481), FBL. Normalt sammanfaller detta med var man är folkbokförd men vissa undantag kan förekomma så som vid dubbel bosättning då SKB-lägenheten används som komplementbostad. Att bevisa att förutsättningarna för komplementbostad är uppfyllda är hyresmedlemmens ansvar. Enligt förslaget i 14 § ges styrelsen rätt att fatta beslut om förlorad turordning för den medlem som, utan skäl, inte är folkbokförd i SKB-lägenheten.

Medlemmar i föreningen

Medboendemedlem

I nuvarande stadgar finns två medlemskategorier: hyresmedlem och kömedlem. Dock förekommer det i vardagligt tal en tredje grupp "bomedlem". Med det avses en kömedlem som bor med en hyresmedlem och enligt nuvarande § 16 begärt överflyttning till hyresmedlemmens förvaltningsenhet. Därmed får den överflyttade medlemmen vissa rättigheter som annars endast tillkommer hyresmedlemmar. Projektgruppen föreslår att detta tydliggörs i nya 7 §, där dessa medlemmar nu benämns **medboendemedlem**. En medboendemedlem är en kömedlem som varaktigt sammanbor (make, maka, sambo) med en hyresmedlem och själv önskar att överföras till förvaltningsenheten. Hyresmedlemmen måste godkänna överföringen. Medboendemedlemmar har rätt att väljas till fullmäktig för förvaltningsenheten (28 §) och att tillsammans med hyresmedlemmen rösta på kvarterets (förvaltningsenhetens) medlemsmöten, vilket framgår av 41 §. Medboendemedlem avsäger sig genom överflyttning till hyresmedlemmens förvaltningsenhet rätten att delta i medlemsmöte för kömedlemmar.

Hinder för medlemskap

8 § beskriver vem som kan bli medlem. Denna paragraf har fått tillägget i vilka fall en person kan förvägras medlemskap i SKB, nämligen när personen inte förväntas delta i verksamheten, inte uppfyller de krav som verksamheten kan ställa på medlemmarna eller det finns andra särskilda skäl. Tillägget är direkt hämtat från EFL.

Medlemskap efter bodelning, arv eller testamente

Projektgruppen har inte ändrat något i sak men förtydligat rubrik och text.

Avskaffande av krav på skriftlig varning före uteslutning

Projektgruppen föreslår att kravet på skriftlig varning före uteslutning slopas. Uteslutningar i SKB sker nästan uteslutande på grund av obetalda årsavgifter. I dessa fall får berörda medlemmar enligt föreningens rutiner en påminnelse som innehåller upplysning om konsekvenserna av utebliven betalning och därefter en varning inför uteslutning. SKB tillämpar dessutom generösa återinträdesrutiner. Det finns därför inte behov av en separat varning, inför uteslutning, utan denna kan ingå som en del av påminnelsen. Hyresmedlemmar som missköter sig i sitt boende och mister sin hyresrätt till följd av störningar, vanvård, otillåten andrahandsuthyrning eller obetalda hyror, mister enligt gällande lagstiftning per automatik sitt medlemskap. Om en hyresmedlem som blir påkommen med att olovligen hyra ut sin lägenhet och/eller tagit ut överhyra av en andrahandshyresgäst omedelbart säger upp sitt hyresavtal finns inte skäl för förverkande av hyresrätten. I den situationen har en varning ingen verkan. I den aktuella situationen bör medlemmen kunna uteslutas utan krav på föregående varning.

Vid särskilt allvarliga avtalsbrott - särskilt allvarliga störningar i boendet eller otillåten andrahandsuthyrning - ställer hyreslagen inte krav på att hyresgästen getts tillfälle till rättelse

innan hyresvärden säger upp hyresavtalet. Inte heller ställer hyreslagen något krav på rättelseanmaning vid otillåten andrahandsuthyrning (lagändring 1 oktober 2019).

Lagstiftningen ställer inte något krav på skriftlig varning. Den föreslagna stadgeändringen ligger alltså i linje med lagen om ekonomiska föreningar.

Tidpunkt för upphörande av medlemskap

Förslaget i 12 § är att medlemskapet upphör vid utgången av det räkenskapsår som slutar närmast en månad efter det att medlem har sagt upp sitt medlemskap och är en anpassning till EFL.

Om föreningens kooperativa hyresrätter

Riktlinjer för förfarandet vid tilldelning av lägenhet

På stämman 2021 togs ett inriktningsbeslut att stadgerevision steg 2 skulle omfatta bl.a bestämmelser om tillämpningsregler för uthyrningsprocessen, utifrån förslag i *"Rapport - Parlamentariska systemet och turordning"* från 2019. Uthyrningsprocessen är inte reglerad i gällande stadgar. Det finns till exempel inga bestämmelser för hur medlemmar får agera gällande intresseanmälningar och svar på erbjudanden om lägenhet. Detaljreglering av förfarandet vid tilldelning av lägenheter är, enligt projektgruppens mening, inte en fråga för stadgarna utan projektgruppen föreslår i 16 § att stadgarna medger att föreningsstämman kan fatta beslut om riktlinjer för uthyrningsprocessen.

Lägenhetsfond

I 18 §, som rör lägenhetsfonden, föreslås att den målning och tapetsering som hyresmedlemmen själv ansvarar för inom ramen för lägenhetsfonden ska utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Insatser och avgifter

Upplåtelseinsats

Paragraf 21 har uppdaterats med aktuella siffror och index.

Indexuppräkning

22 § har förtydligats så att innehållet överensstämmer med den faktiska tillämpningen då gällande stadgar är felaktigt formulerade.

Årsavgift

Ett förtydligande av den avgörande tidpunkten när årsavgiften ingår i hyran, det vill säga för den som är hyresmedlem den 1 januari ingår årsavgiften i hyran i 26 §.

Föreningens organisation

Strukturen i en ekonomisk förening är hierarkisk och grunden för denna är medlemmarna. Enligt projektgruppen bör detta återspeglas i stadgarna, vilket är förklaringen till lydelsen av 27 §.

Föreningens organ är följande:

1. Kvartersråden
2. Köanderådet
3. Medlemsmötena
4. Föreningsstämman (fullmäktigemötet)
5. Styrelsen
6. Revisorerna
7. Hyresutskottet
8. Valberedningen
9. Valberedningskommittén

Förslag på nya organ inom SKB

Köanderåd

Projektgruppen föreslår att ett köanderåd ska inrättas, 36-37 §§. Syftet är att ge köande medlemmar större möjlighet till delaktighet och inflytande samtidigt som det i stadgarna förankras en verksamhet som idag sker under mer informella former. Idag utgör kömedlemmar cirka 84 500 av SKBs 93 000 medlemmar. Kömedlemmarna har inte samma naturliga mötesplatser som hyresmedlemmarna. Köanderådet kommer inte lösa hela utmaningen med att samla dessa medlemmar, men det skapar bättre förutsättningar.

Köanderådet ska ha liknande uppgifter som kvartersråden och även fungera som beredningsgrupp inför val av fullmäktige och suppleanter till dessa. Det föreslås bestå av lägst tre och högst sju kömedlemmar som arvodas och det ska ha en arbetsordning som fastställs av föreningsstämman.

Ett ytterligare förslag är att SKBs valberedning nominerar kandidater till köanderådet, och valet sker på medlemsmötet för kömedlemmar. Detta skiljer sig från hur kvartersråden utses, då valet till köanderådet är mer komplext. Anledningen till detta är att det finns fler potentiella kandidater och att kömedlemmar inte har samma naturliga mötesplatser som hyresmedlemmar.

Valberedningskommitté

I gällande stadgar finns det inte reglerat vem som har rätt att nominera till ny valberedning för kommande år vilket innebär att det endast är fullmäktige, styrelsen och revisorerna (med förslagsrätt på stämman) som kan nominera till ny valberedning. Stadgarna är inte bara otydliga i denna fråga utan otydligheten innebär också brist på transparens.

Projektgruppen föreslår därför att ett nytt organ bildas, en valberedningskommitté, 92-95 §§. Kommitténs uppgift är att för nästkommande föreningsstämma föreslå en valberedning. Valberedningskommittén ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter som representerar både fullmäktige och styrelse. Även valberedningskommittén ska arbeta utifrån en arbetsordning som fastställs av föreningsstämman. Alla medlemmar har rätt att nominera kandidater till valberedningskommittén och kommittén väljs av föreningsstämman.

Förtydligande av förenings organens uppgifter och förslag på arbetsordningar fastställda av föreningsstämman.

Projektgruppen har haft som ansats att förtydliga de olika organens uppgifter då dessa har reglerats sparsamt i gällande stadgar.

Kvartersrådets uppgift (35 §) har förtydligats med två punkter ” inom sig välja en kassör och övriga funktionärer och förbereda val av kvartersråd och fullmäktige”. Sammankallande i kvartersrådet väljs vid det ordinarie medlemsmötet. Kvartersråden inom SKB är av väldigt olika karaktär och har olika förutsättningar. Därför anser projektgruppen att stadgarna endast ska innehålla uppgifter av övergripande karaktär.

Gällande styrelse (70 §), verkställande direktör (76 §) och revisorer (80 §) har projektgruppen utgått från bestämmelserna i EFL för att förtydliga uppgifterna för dessa organ.

Valberedningens uppgift (90 §) har kompletterats med att valberedningen inte ska föreslå auktoriserad revisor. Detta är en uppgift för styrelsen. Valberedningen ska även föreslå kandidater till köanderådet inför köandes medlemsmöte.

Föreningsstämman föreslås välja sammankallande för hyresutskott och valberedning, (58 §) och dessa organ föreslås att inom sig utse en vice sammankallande (84 och 88 §§).

Projektgruppen föreslår att förtroendevald revisor byter namn till föreningsrevisor och uppdraget förtydligas med att föreningsrevisorerna särskilt ska beakta medlemsperspektivet. Som en följd av förslaget om borttagandet av suppleanter i föreningens organ föreslås att två ordinarie föreningsrevisorer väljs, varav en är sammankallande, 78, 80 §§.

Projektgruppen föreslår att arbetsordningar fastställda av stämman finns för kvartersråd, köanderåd, hyresutskott, föreningsrevisorer, valberedning och valberedningskommitté.

Digitala möten

Digitalt medlemsmöte

I dagsläget finns det inget som hindrar att medlemsmöten genomförs som digitala möten. I förtydligande syfte läggs detta till i stadgarna (39 §). Projektgruppen är övertygad om att fysiska möten även fortsättningsvis kommer att dominera som mötesform. Det kan dock finnas tillfällen då digitala medlemsmöten kan gagna verksamheten. För en stor grupp kömedlemmar är detta dessutom den enda möjligheten till deltagande.

Digital föreningsstämma

Projektgruppen föreslår att det i stadgarna, 54 §, införs bestämmelser som gör det möjligt att extra föreningsstämma får hållas digitalt. Enligt EFL får ordinarie föreningsstämma hållas om extraordinära omständigheter kräver det. Denna situation behöver därmed inte regleras i stadgarna.

Tydligare skrivningar om hur besluts fattas i föreningens organ

I nuvarande stadgar är det inte reglerat vad som gäller för omröstning i föreningens olika organ. Reglering har efterfrågats när det gäller medlemsmöte. Projektgruppen menar att reglering kan vara av stort värde även med avseende på övriga organ. Se 52, 67, 74, 87, 91 och 95 §§.

Extra medlemsmöte

Förtydligande om skrivningar angående extra medlemsmöte, 38 §. Detta ska hållas om kvartersrådet eller könderådet bedömer att det finns skäl för detta innan nästa ordinarie möte. Ett extra möte ska också hållas om minst en tiondel av alla röstberättigade i förvaltningsenheten eller en tiondel av alla röstberättigade kömedlemmar begär ett möte för att diskutera en viss fråga.

Kallelse

Tidsspannet för att skicka kallelser till ordinarie och extra medlemsmöte och föreningsstämma, 48 § och 61 §, har utökats från som tidigast fyra veckor innan till sex veckor innan och som senast två veckor före (i enlighet med gällande stadgar). Vilken information kallelsen ska innehålla har också förtydligats 50 § och 63 §.

Närvaro-, yttrande och rösträtt

Medlemsmöte

Projektgruppen har förtydligat avsnittet om närvaro-, yttrande- och rösträtt på medlemsmöten. Bestämmelserna gäller för såväl kömedlemmar som hyresmedlemmar, se 40-41 §§. I 43 § regleras utomståendes rätt att närvara vid medlemsmöte. I 51 § regleras frågan om röstlängd inför medlemsmöte.

Föreningsstämma

Gällande bestämmelser i § 24 om "rättigheter vid föreningsstämma" är inte helt lättlästa. I 55 § som har rubriken *Rätt att delta vid föreningsstämma* har ett försök att göra bestämmelserna mer överskådliga gjorts, genom att de kommer till uttryck i en punktlista. Tillägg har gjorts med anledning av det föreslagna organet valberedningskommitté samt förtydligande av att medlem som sagt upp sitt medlemskap eller blivit utesluten ur föreningen inte har rätt att delta. I 57 § regleras utomståendes rätt att närvara vid föreningsstämma.

Dagordning

Medlemsmöte

Dagordningen för medlemsmöte, 44 §, har förtydligats genom att punkterna mötets öppnade, godkännande av röstlängd och mötets avslutande inkluderats. Valet av fullmäktige och suppleanter redovisas i enlighet med förslaget om digitala val 97 §. Vidare har medlemsmötets val av kvartersråd respektive köanderåd lagts till.

Föreningsstämma

I dagordningen för föreningsstämma, 58 §, föreslås följande förändringar

- Stämмоordförande utser protokollförare,
- punkten fastställande av arbetsordning läggs till,
- en sammankallande till hyresutskott och valberedning ska väljas,
- val av ledamöter och sammankallande till den föreslagna valberedningskommittén,
- behandling av styrelsens propositioner (det vill säga förslag från styrelsen), samt
- föreningsstämmans avslutande.

Vem kan väljas till förtroendeuppdrag inom SKB?

I §§ 28-31 har det förtydligats vem som kan väljas till olika förtroendeuppdrag inom SKB. I § 32 förtydligas hindren för att väljas till ett förtroendeuppdrag inom SKB, där personer som är under 18 år, är i personlig konkurs, har en förvaltare för sin ekonomi eller har näringsförbud, inte kan väljas till uppdrag inom föreningen. Syftet med dessa regler är att säkerställa att de som väljs till förtroendeuppdrag har möjlighet att utföra sina uppgifter på ett ansvarsfullt sätt. Det har även noterats att det i de gällande stadgarna inte finns något hinder för anställda inom föreningen att väljas till styrelseledamot, och detta har nu åtgärdats.

Samman kallande i kvartersråd

Alla boende bör kunna engagera sig i kvartersråden, oavsett om de är medlemmar eller inte; kvartersråden är ett organ för de boendes engagemang i frågor som rör just boendet. När det gäller frågor som har med föreningen som just förening att göra, bör dock endast hyres- och medboendemedlemmar ha inflytande.

Endast hyres- och medboendemedlemmar ska kunna väljas till förtroendeuppdrag, som sammankallande i kvartersrådet, eftersom de har tillgång till uppgifter om medlemmarna i förvaltningsenheten. Dessutom är det inte rimligt att en icke-medlem har inflytande över föreningens interna frågor, 30 §.

Datum för inlämnade av motioner tidigareläggs

Enligt gällande stadgar ska motioner vara inlämnade senast den 31 januari. Varje år inkommer det ett stort antal motioner från föreningens medlemmar. Dessa ska beredas av styrelse och den verkställande organisationen. Motioner och motionssvar ska vara tryckta och klara inför

vårens medlemsmöten som startar i april. Det innebär att det är knappt om tid för att bereda motionssvaren. Projektgruppen föreslår att inlämningstidpunkten tidigareläggs till den 15 januari, 59 §.

Borttagande av suppleanter i föreningens organ

Projektgruppen föreslår att det inte ska finnas några suppleanter i styrelsen, hyresutskott, valberedning och förtroendevald revisor (i förslaget benämnt föreningsrevisor). Som en konsekvens föreslås därför inga suppleanter till det nya organet valberedningskommitté. För fullmäktige föreslås ingen förändring i denna del.

Idag kallas både ordinarie ledamöter och suppleanter i styrelse, hyresutskott och valberedning till möten, och båda grupperna får ta del av allt material. Detta görs för att alla ska vara insatta i verksamheten. Att ordinarie ledamöter och suppleanter behandlas lika talar för att endast ha ordinarie ledamöter i de aktuella organen. I dagsläget består nämnda organ av ett tämligen stort antal personer. Vid styrelsemöten kan så många som 17 personer (varav 13 är valda på föreningsstämman och 4 är arbetstagarrepresentanter) närvara. Vid möten i hyresutskottet kan 13 ledamöter delta och vid valberedningens möten 8 personer.

Enligt projektgruppens mening bör de organ som ansvarar för organisationens ledning ha de bästa förutsättningarna för att arbeta optimalt. Detta kan åstadkommas bland annat genom att organen inte består av fler än åtta-tio personer. Förslaget är därför att välja följande antal ordinarie ledamöter till de olika organen:

- **Köanderådet:** 3 till 7 ledamöter, 36 §
- **Styrelsen:** 7 till 9 ledamöter, 68 §
- **Hyresutskottet:** 5 till 7 ledamöter, 84 §
- **Valberedningen:** 5 till 7 ledamöter, 88 §
- **Valberedningskommittén:** 3 till 5 ledamöter, 92 §
- **Föreningsrevisorer** 2 föreningsrevisorer, 78 §

Övriga bestämmelser

Modernisering av hur meddelanden till medlemmar skickas regleras i stadgarna

Sedan 2016 är det möjligt för ekonomiska föreningar att till exempel skicka kallelser och annan information elektroniskt. Detta kräver dock att det regleras i stadgarna. Projektgruppen föreslår därför att meddelande till medlem under vissa förutsättningar får skickas elektroniskt, 96 §.

Digitala val

Projektgruppen föreslår att val av fullmäktige och suppleanter till dessa ska ske med digitala asynkrona val, det vill säga en medlem kan inom en viss tidsperiod rösta vid den tidpunkt som

passar medlemmen och inte vid ett och samma tillfälle för alla. Projektgruppen menar att den ökade tillgängligheten kan bidra till ett ökat valdeltagande. En digital enhet ska erbjudas på plats på medlemsmötet för att göra det möjligt för personer som inte själva har den tekniska utrustning som krävs eller känner sig osäkra på tillvägagångssättet att rösta digitalt på plats i samband med mötet. Röstlängden för val av fullmäktigefastställs utifrån förhållandena den 1 april. Under medlemsmötet ska information om valprocessen och valresultatet redovisas. Valresultatet ska dessutom antecknas i protokollet för medlemsmötet.

Övriga val till förtroendeposter får ske digitalt, 97 §.
