



Motioner 2024

Innehållsförteckning

Motion 1	
Representation till fullmäktige	6
av Åsa Janlöv, fullmäktig köande, och Göte Långberg, fullmäktig köande	
Motion 2	
Tillit	8
av Åsa Janlöv, fullmäktig köande	
Motion 3	
Stimulera fullmäktigeledamöter att uttrycka sina åsikter	9
av Ingegerd Rönnberg, fullmäktig Göken	
Motion 4	
Visning av text och illustrationer vid föreningsstämman	11
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 5	
Hyresmedlemmars rätt att vara delaktiga i SKB demokratin	12
av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet	
Motion 6	
Hur ska §28 användas	14
av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen	
Motion 7	
Förbättrad dialog mellan SKBs styrelse och fullmäktige	16
av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan, och Ingegerd Rönnberg, fullmäktig Göken	
Motion 8	
Tillsätt en särskild granskning av styrelsens hantering av hyresfrågorna	18
av Lena Berg, Anita Franzén, Lisbeth Frishammar, Ann Gouiedo, Jan Granath och Annette Lassinger, hyresmedlemmar Stångkusken, Lars Gunnar Jönsson, fullmäktig Stångkusken, samt Åke Persson, kömedlem	
Motion 9	
Hyreshöjningsfördelningsmodellen - en modell som sticker ut	22
av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan	
Motion 10	
Ändring av hyreshöjningsfördelningsmodellen så att den kan uppges överensstämma med stadgarna	23
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 11	
Korrigerings av hyreshöjningsfördelningsmodellen så att stämmobeslutet om högst fyra procent hyreshöjningsskillnad följs	27
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 12	
Korrigerings av hyror	29
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	

Motion 13	
Skyldighet för SKB att informera medlemmarna om sitt förslag på höjning av hyran	33
av Rolf Arbin, kömedlem	
Motion 14	
Översyn av medlemsdemokratin i en växande förening	34
av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten	
Motion 15	
Utse en kvartersrådssamordnare i SKB:s föreningsstyrelse	38
av Ingalill Lundvall, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken, och Lennart Stark, hyresmedlem Kampementsbacken	
Motion 16	
Kvartersrådsforum x2	40
av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården	
Motion 17	
Styrelsens sammansättning	41
av Åke Persson, kömedlem, Lena Berg, Ingelie Widman, Ann Gouiedo och Anita Franzén, hyresmedlemmar Stångkusken, samt Lars-Gunnar Jönsson, fullmäktig Stångkusken	
Motion 18	
Övergång till ettåriga mandatperioder	42
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 19	
Nomineringar för valberedningen	44
av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan	
Motion 20	
Öppnare nominerade för förtroendeposter	45
av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan	
Motion 21	
Tydlig information om så kallat bomedlemskap (kömedlemmar som överförs till förvaltningsenhet)	46
av Kenneth Karmaeus, fullmäktig Ryssjan	
Motion 22	
Anpassning av turordningstider	48
av Jannica Ekström Söderman, kömedlem	
Motion 23	
Engångsöverlåtelse av köande medlemskap till barn eller närstående	50
av Fredric Kronestedt, kömedlem	
Motion 24	
Överlåtelse av medlemskap	50
av Ingrid Pettersson, kömedlem	
Motion 25	
Bromsade köplatser för aktiva hyresgäster för en mer rättvis fördelning av lägenheter	53
av Johanna Jackson, kömedlem	

Motion 26	
Hjärtstartare	55
av Sten Mölleryd, fullmäktigesuppleant Tjappan	
Motion 27	
Hjärtstartare	55
av Veronica Pettersson, hyresmedlem Tant Brun	
Motion 28	
Rädda Liv!	56
av Hans Andersson, hyresmedlem Muraren	
Motion 29	
Hjärtstartare räddar liv	56
av Inger Rönnbäck, Helena Jeppsson Björkström och Stephen Holmström, hyresmedlemmar Björkhagen, samt Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen	
Motion 30	
Införskaffande av hjärtstartare till SKB:s bostadsområden	57
av Agneta Sundberg, fullmäktigesuppleant Mjärden, och Anna-Lena Johansson, hyresmedlem Mjärden	
Motion 31	
Bygg hållbart för generationsboende	58
av Ing-Marie Hedberg Kikuchi, fullmäktig Kartan-Skalan, och Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan	
Motion 32	
Skapa två, tre, många SKB	60
av Christian Tengblad, hyresmedlem Idö-Våldö	
Motion 33	
Utökad information i hållbarhetsredovisningen	61
av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret, och Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret	
Motion 34	
Minska användning av torv i våra utemiljöer	62
av Elisabeth Friberg, Anna Maria Malmin, Lena Eriksson, Christina Regnell, Christina Tillö, Annalena Olsson och Katrin Holmberg, hyresmedlemmar Kärrtorp	
Motion 35	
Energieffektivisering, ett sätt att få kontroll på vad energi kostar oss i SKB	63
av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret	
Motion 36	
Om rumstemperaturen i lägenheterna	66
av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren	
Motion 37	
Utredning om gemensamt elabonnemang för boende för att sänka elkostnaden	67
av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret, och Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret	
Motion 38	
Billigare bredband om SKB tecknar gruppavtal med leverantör	69
av Ramon Bohigas Gurgui, hyresmedlem Göken	

Motion 39	
Bredband och TV i framtiden	69
av Ragnar von Malmborg, hyresmedlem Kärrtorp	
Motion 40	
Stopp för försämrade budgetdialog och drastiskt minskade möjligheter att föreslå åtgärder i kvarteren	71
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 41	
Förslag om kommitté för servicenivåer	73
av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten	
Motion 42	
Laddbox som tillval vid bilplats i garage	74
av Staffan Ström, fullmäktig Brunbäret	
Motion 43	
Laddplatser parkeringsgarage	77
av Anja Wikström, hyresmedlem Timmermannen	
Motion 44	
Tydligare beskrivning av lediga lägenheter	77
av Gunilla Wahlström Wärngård, fullmäktig Motorn-Vingen-Bälgen	
Motion 45	
Principbeslut att följa existerande offentlig standard för våningsnumrering vid nybyggnation	79
av Maria Andersson, hyresmedlem Lysosomen	
Motion 46	
Kallelser till lägenhetsvisningar	81
av Gerd Franzon, hyresmedlem Lillsjönäs	
Motion 47	
Inför tillstånd för att hyra ut parkeringsplatser i andra hand samt stickprovskontroller	82
av Ann-Charlotte Höjjer, hyresmedlem Mjärden	
Motion 48	
Informationen till boende	83
av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården	
Motion 49	
Rökning i våra lägenheter	85
av Gerd Franzon, hyresmedlem Lillsjönäs	
Motion 50	
Borttag av badkar	86
av Eva-Maria Söderholm, hyresmedlem Tant Brun	
Motion 51	
Cykelrensning	87
av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården	
Motion 52	
Regler för uthyrning av förråd	89
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	

Motion 1

Representation till fullmäktige

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande, och Göte Långberg, fullmäktig köande

I ljuset av att SKB:s medlemmar uppgår till mer än 90 000 och där antal köande representerar 85 000 och att medlemsinsatsen ökat till 30 000 kronor bör föreningen kanske reflektera över att representationen till fullmäktige också kan behöva ändras.

Ett förslag skulle kunna vara **55/45**, i stället för det i dag gällande 60/40 för boende respektive köande. Detta för att få en tydligare balans mellan boende och köande vid föreningsstämman. Det **kanske** kan vara **en rimlig fördelning med 10 gånger fler köande och 10 procent mindre i fördelning i fullmäktige?** Vid årsskiftet 2022/2023 finns uppgift om att antal boende är 8 233 och köande 84 559. Totalt uppgick antal medlemmar till 92 792. Det är lätt att inse att boende tar ett större personligt ekonomiskt ansvar än köande, men det är också så att köande till en icke oväsentlig del bidrar till föreningens ekonomi, med sin medlemsinsats och medlemsavgift (där sistnämnda ingår i hyran för boende).

Med ökad medlemsinsats hör vi ibland äldre med lång kötid tänka, det gör inte så mycket om jag tappar ett år om jag inte betalar. Hur är det med yngre medlemmar som själva ska börja betala?

Frågan lyfts nu, då en generell stadgerevision har påbörjats.

- **Yrkar på att**
- fördelningen gällande rösträtt i fullmäktige är 55 procent för boende och 45 procent för köande.
- SKB gör en konsekvensanalys över vad det kan innebära ekonomiskt om ett större antal köande träder ur föreningen, framför allt om alla inte tror sig kunna få en bostad genom SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Bakgrund

SKB ersatte redan 1933, då föreningen hade 1 901 medlemmar (1 713 boende och 188 köande), den direkta demokratin med en representativ demokrati, det vill säga ett fullmäktigesystem. Antalet ledamöter skulle vara en tjugofemtedel av antalet medlemmar i föreningen, dock högst 120. Det aktuella året uppgick antalet ledamöter till 74. 1957 slopades taket för antalet fullmäktigeledamöter, samtidigt som en ny grund för beräkning av antalet fullmäktigeledamöter för boende infördes: varje förvaltningsenhet skulle representeras av en ledamot och en personlig suppleant för första påbörjade tvåhundralet medlemmar samt en ledamot och en suppleant för varje nytt påbörjat tvåhundralet därutöver. 1971 reviderades reglerna för fastställande av antalet fullmäktigeledamöter för boende genom att föreningens fastighetsbestånd nu skulle delas in i förvaltningsenheter som kunde bestå av en eller flera fastigheter. Grunderna för beräkningen av antalet fullmäktigeledamöter och suppleanter ändrades dock inte. 1980 infördes ett tak för hur många fullmäktigeledamöter och suppleanter som kunde utses för föreningens köande medlemmar, nämligen 32. Bakgrunden till denna begränsningsregel var den medlemsökning som skett de föregående åren. Vid utgången av 1979 uppgick antalet köande medlemmar till 8 119, vilket utan en begränsningsregel skulle ha gett dessa medlemmar 40 fullmäktigeledamöter vid 1980 års föreningsstämma. Antalet fullmäktigeledamöter för boende uppgick detta år till 38. Köande medlemmar skulle med andra

ord ha fått majoritet i fullmäktige. Nuvarande fördelning av andelen fullmäktigeledamöter valda av boende (60 procent) respektive köande (40 procent) medlemmar tillkom 1989. När föreningsstämman bestämde att införa nuvarande kvoteringsregel motsvarade de 32 fullmäktigeplatserna ungefär 40 procent av det då totala antalet fullmäktigeplatser. Bakom beslutet att tillförsäkra föreningsstämman en majoritet av sådana fullmäktigeledamöter som väljs av boende medlemmar låg tanken att vissa av SKBs viktigaste frågor (till exempel sådana som rör föreningens ekonomi, fastighetsunderhåll och hyressättning) har större betydelse för boende än för icke boende medlemmar. När frågan behandlades av arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning (rapport 2019-01-25) ansåg arbetsgruppen att denna princip alltså bör gälla.

Medlemsgruppernas ekonomiska intresse

SKBs ändamål är enligt stadgarna §2 att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva fastigheter och på dessa bygga hus med lägenheter som ska upplåtas med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar.

De boende påverkas i sitt boende mer eller mindre direkt av föreningens operativa, men även strategiska, beslut. Detta hindrar dock inte att det kan diskuteras om inte de köande medlemmarnas intresse av att föreningen förmår fortsätta förvärva fastigheter och bygga nya kooperativa hyresrätter är väl så stort.

En ekonomisk förening ska tillvarata sina medlemmars ekonomiska intressen. Ett mått på hur stort ekonomiskt intresse en medlemsgrupp har kan vara att se närmare på hur stor del av föreningens egna kapital som tillskjutits av respektive grupp. Med ett sådant synsätt skulle de köande medlemmarna kunna anses ha ett större ekonomiskt intresse än hyresmedlemmarna, de boende medlemmarna. Föreningens köande medlemmar svarar för 66,4 procent och de boende medlemmarna för 33,6 procent av det tillskjutna egna kapitalet, mätt i respektive medlemsgrupps insatskapital.

Medlems- och upplåtelseinsatser per 2024-02-11:

	Medlemsinsats		Upplåtelseinsats		Summa	
Köande	1 370 472 389	86,3%	4 934 228	1,0%	1 375 406 618	66,4%
Boende	217 135 655	13,7%	478 779 430	99,0%	695 915 085	33,6%
Summa	1 587 608 044	100,0%	483 713 658	100,0%	2 071 321 703	100,0%

Av föreningens totala egna kapital utgörs insatser av drygt hälften. Den återstående delen utgörs primärt av upparbetade överskott sedan föreningens bildande, till vilket såväl köande som boende bidragit, även om överskottet till största delen utgörs av överskott i förvaltningsverksamheten – det vill säga från hyresintäkterna.

Under alla omständigheter kan man konstatera att de köande medlemmarna mycket påtagligt bidrar till föreningens egna kapital och därmed minskat behov av extern upplåning. Vid en genomsnittlig upplåningsränta på 3,0 procent motsvarar de köande medlemmarnas insatser en räntekostnad om 41 miljoner kronor. Om de köande skulle avsluta sina medlemskap skulle detta behöva kompenseras med en hyreshöjning på cirka fem procent för en oförändrad resultatnivå.

Styrelsen konstaterar att, med nuvarande stadgebestämmelser, skulle en förändrad mandatfördelning till 55 procent boende och 45 procent köande, med bibehållen princip – att varje förvaltningsenhet med upp till 200 lägenheter ska utse en fullmäktigeledamot och ytterligare en fullmäktigeledamot per 100 lägenheter – medföra att antalet fullmäktigeledamöter blir 138

ledamöter (baserat på befintligt fastighetsbestånd och förvaltningsenhetsindelning). Dessa konsekvenser av en förändrad mandatfördelning och det faktum att även nyproduktion bidrar till en större fullmäktigeförsamling gör att det kan finnas skäl att se över hur de boende medlemmarna representeras i fullmäktige.

Sammanfattning

Föreningens boende medlemmar påverkas väldigt konkret av de beslut som fattas av fullmäktige. De köande medlemmarna å andra sidan bidrar påtagligt till föreningens egna kapital och därigenom till lägre upplåningsbehov och räntekostnader. Vidare konstateras att föreningen har 91 procent köande medlemmar. Mot denna bakgrund finner styrelsen att motionärernas förslag är relevant och av stort intresse. Dock kan konstateras att det inte krävs någon särskild utredning för att klarlägga vilka konsekvenserna skulle bli om ett stort antal köande medlemmar valde att lämna föreningen. Det skulle få betydande konsekvens för föreningens räntekostnader, både genom ökad upplåning och försämrade upplåningsvillkor till följd av sämre rating som en direkt konsekvens av försämrade ekonomiska nyckeltal.

Möjlig konsekvens av bifall till ändrad mandatfördelning

För det fall föreningsstämman fattar beslut i enlighet med motionärernas förslag om förändrad mandatfördelning och styrelsens förslag till bifall till detsamma kommer styrelsen att behöva överväga om ytterligare stadgelsebestämmelser behöver ses över. Om detta är fallet avser styrelsen att uppdra åt projektgruppen för stadgerevision steg 2 att inkludera detta i sitt arbete. Det kan exempelvis avse bestämmelser om hur beräkningen av förvaltningsenheternas representation i fullmäktige görs. Ett annat alternativ kan vara att se över förvaltningsenhetsindelningen. Detta med tanke på det ökade antalet fullmäktigeledamöter som ändrad mandatfördelning leder till, vilket ökar ytterligare till följd av nyproduktion.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionens första att-sats,

att anse motionens andra att-sats besvarad.

Motion 2

Tillit

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Tillit är ett kort ord, jag gärna skulle vilja ta fram som något vi som är med i föreningen, ska ha till varandra som arbetar för och med föreningen. Förtroende är ett annat ord, vi har förtroendevalda och anställda tjänstemän. Men vi ska alla ha och skapa tillit till varandra i det vi gör för SKB. Om vi uttalar ordet oss emellan, inser jag, att säger/tänker jag **tillit** från mitt håll till en annan person som ger/visar mig detta har den samma ord från sitt håll i start med ett T (lika från båda håll – faktiskt, hållbart, som förr i en kommunikation mellan telefonstolpar...).

Yrkar på att

vi tänker på att vi som är med i eller arbetar för vår förening gör det med **tillit** till varandra.

Styrelsens utlåtande över motion 2

I likhet med motionären anser styrelsen att det är av allra största vikt att alla som är verksamma i någon form inom SKB har tillit till och förtroende för varandra. Tillit och förtroende bör ses som en av grundstenarna för vårt gemensamma arbete. Varken tillit eller förtroende låter sig enkelt fångas i en definition; båda fenomenen skapas och utvecklas i mellanmännskliga relationer men kan aldrig tvingas fram eller avkrävas någon annan. Att tillit och förtroende alltså är flytande begrepp innebär att det inte bara är svårt utan näst intill omöjligt att fatta ett beslut om.

På senare år har det utifrån medlemmarnas önskemål skapats nya arenor och forum som gör det möjligt för SKBs medlemmar, deras förtroendevalda, styrelse och förvaltning att mötas samt skapa nya kontakter och utveckla befintliga. Dessa nya mötesplatser, som kompletterar alla formella mötestillfällen, bidrar till att öka tilliten och förtroendet inom SKB och därmed förutsättningarna för ett fungerande samarbete. Enligt styrelsens uppfattning ligger det i hela SKBs intresse att tillit och förtroende genomsyrar all verksamhet inom föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 3

Stimulera fullmäktigeledamöter att uttrycka sina åsikter

av Ingegerd Rönberg, fullmäktig Göken

Det är ett välkänt problem att bara ett fåtal fullmäktigeledamöter yttrar sig på föreningsstämman. Visst har alla ledamöter samma rätt att framföra sina åsikter, men att behöva ställa sig i talarstolen är ett avskräckande krav för många. Därför nöjer sig en majoritet av fullmäktige med att rösta ja eller nej till motioner.

”Att stå upp och tala inför andra” är generellt sett något som människor tycker är väldigt jobbigt och till och med ångestfyllt. De som inte är tränade på talekonst genom arbetet eller i andra sammanhang undviker därför att utsätta sig för den situationen.

Både fullmäktige och SKBs styrelse är givetvis medvetna om att gensvaret på motioner påverkas av inlägg som görs av talare på stämman. Ibland skulle säkert tysta ledamöter vilja framföra synpunkter på och adekvata kunskaper kring innehållet i motioner.

I demokratins namn borde SKB överväga alternativa möjligheter för fullmäktige att framföra sina åsikter på stämman. För målsättningen måste väl vara att alla ledamöter som vill yttra sig ska känna sig bekväma att göra det?

Ett sätt att öka åsiktsutbytet på föreningsstämman vore att tillåta ledamöter att lämna in skriftliga synpunkter på motioner. Dessa inlägg kunde sedan läsas upp av i förväg utsedda SKB-anställda.

Ett annat förslag är att SKB ordnar en temadag med rubrikförslag **”Uttryck din åsikt som fullmäktigeledamot”**. Då fick vi vanligen tysta ledamöter möjlighet att diskutera idéer som skulle kunna få fler att delta i debatten på föreningsstämman.

På en sådan temadag kunde SKB även undersöka intresset för en utbildning i ”Att tala inför andra”. För att lugnt och åskådligt själva kunna presentera och argumentera för sina synpunkter på föreningsstämman är nog i grunden ett önskemål för många ledamöter. En sådan kurs bör ske i SKBs egen regi. Som inspiration kan en expert på talekonst medverka och ge råd och tips.

Eventuellt skulle temadagen även kunna innefatta en motionsskola - en intressant idé som lyftes fram senast på fullmäktigedagen 2023. Syftet med en motionsskola är ju också att fler ledamöter ska spurras att uttrycka sin åsikt och nya förslag som gynnar föreningens utveckling komma fram.

Jag yrkar:

- Att SKB 2025 testat idén att låta ledamöter lämna in skriftliga synpunkter på motioner på föreningsstämman. Dessa inlägg ska läsas upp av SKB-anställda.

- Att SKB ordnar en temadag med syfte att stimulera fler fullmäktigeledamöter att uttrycka sina åsikter på föreningsstämman. Samtidigt bör SKB undersöka intresset för en talarutbildning i egen regi.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Styrelsen anser att motionen behandlar en viktig fråga; att medlemmarna vågar framföra sina åsikter är en viktig del av SKBs demokrati. Samtidigt anser styrelsen att det är den enskilde fullmäktigeledamöten ansvar att be om ordet när man vill komma till tals. Styrelsens ambition är att bereda en tillitsfull och trygg plattform för detta.

Förslaget att SKB ska testa idén att låta ledamöter lämna in skriftliga synpunkter på motioner på föreningsstämman för att dessa sedan ska läsas upp av SKB-anställda vid stämman bedömer styrelsen inte vara genomförbart och heller inte önskvärt. En fullmäktigeledamöts roll är bland annat att göra sin åsikt hörd vid stämman; denna del av rollen bör den som kandiderar till den aktuella funktionen betänka.

Styrelsen är däremot positiv till förslaget att vid lämpligt tillfälle ha en aktivitet på det tema som motionären tar upp och föreslår därför bifall till den andra att-satsen. Den exakta formen för en sådan aktivitet lämnar styrelsen till den operativa verksamheten att ordna med. SKB har under våren 2024 temakvällar som utgår från förslag från föreningens medlemmar. Det anordnas också årligen regelbundet introduktionsutbildningar för nya föreningsaktiva. Detta är exempel på tillfällen som skulle kunna inrymma det motionären föreslår. I arbetet med en levande förening i förändring försöker styrelse och förvaltning skapa en inkluderande och tillåtande kultur. Styrelsen vill också lyfta det ansvar som fullmäktigeledamöter har när det gäller att lyfta åsikter i skrift och tal inför och på föreningsstämman. Dock anser styrelsen att det inte bara är på föreningsstämman som fullmäktigeledamöterna kan uttrycka sina åsikter utan det finns numera ett flertal andra forum där SKBs medlemmar kan uttrycka sina åsikter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionens första att-sats,

att bifalla motionens andra att-sats.

Motion 4

Visning av text och illustrationer vid föreningsstämman

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Text och illustrationer bör kunna visas på bildskärm på stämman, eftersom det kan underlätta förståelsen och även liva upp debatten. Åtminstone bör material som mejlats till SKB viss tid före stämman kunna visas.

Förr i tiden gick det bra att visa text och diagram på stämman. Det fanns alltid en OH-projektor, så det man behövde göra var att skriva ut på genomskinlig plast.

Men nu har tekniken gått framåt, och det är plötsligt knepigare. Någon enstaka har visat bilder. Hur har det gått till?

Till en stämma beställde jag utskrifter i 50×70 cm av diagram och text som jag ville vara säker på att kunna visa. Men ska det behövas?

Vid senaste stämma hade jag ett långt yrkande som jag ville visa. Jag frågade i förväg och fick ett lite oklart svar som jag efter ytterligare fråga tolkade positivt. Men inget hade förberetts, och yrkandet kunde inte visas. Därmed gick det inte att uppfatta och ta ställning till ordentligt.

Texter, diagram och andra illustrationer som visas på skärm kan underlätta förståelsen av vad någon säger. De kan också liva upp debatten.

SKB behöver hitta en teknisk lösning för visning av material på bildskärmen. Åtminstone borde material som skickas in i förväg kunna visas.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att text och illustrationer kan visas på bildskärm på stämman – åtminstone material som har mejlats till SKB viss tid före stämman.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Styrelsen delar motionärens uppfattning, nämligen att bilder, diagram med mera kan öka förståelsen av sådant som framförs i tal.

SKBs stämmor har ofta en diger dagordning och inte sällan införs talartidsbegränsning för att säkerställa att alla ärenden och motioner ska hinna bli behandlade, inte bara de som ligger tidigt i dagordningen. Därför behövs, precis som motionären beskriver, material som en stämmodeltagare önskar visa på bildskärm lämnas in till SKB i god tid före stämman, så att en gemensam fil för bildspel kan skapas. Anförandena vid stämman måste dock, oavsett om något ska visas på bildskärm eller inte, hålla sig inom ramarna för den arbetsordning som fullmäktige tar ställning till som en av de första punkterna på föreningsstämman.

Med god tid menas i detta sammanhang två veckor före datumet för föreningsstämman. Kallelse till stämman ska i framtiden innehålla information om till vem elektroniska filer ska skickas och vilka format som kan tas emot. Filformat som så många som möjligt har tillgång till kommer att eftersträvas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 5

Hyresmedlemmarnas rätt att vara delaktiga i SKB demokratin

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

SKB har sedan långt tillbaka verkat för att det skall bildas Kvartersråd i förvaltningsenheterna.

Jag var själv med då vi startade Kvartersrådet Kartan/Skalan, Rågen/Axet. Hans-Gunnar var sammankallande i Kartan/Skalan och jag var fullmäktige representant i Rågen/Axet.

Det var tider då, Hyresmedlemmarnas interna demokrati blomstrade och vi i det nybildade kvartersrådet hade ett mycket givande samarbete, inte minst med SKB förvaltning och styrelsen. Kan inte säga exakt när vi startade men vill minnas att det var någon gång efter 1985.

Det var ett tag sedan men ingenting varar för evigt.

Interndemokratin här där jag bor är inte alls vad den en gång har varit.

Mitt mål är: Kvartersrådets demokrati ska leva och fungera bra. Finnas överallt i hela SKB. Ingen nämnd eller glömd. Alla medlemmar i SKB ska kunna göra sin röst hörd. Välkomnas på möte där de kan tala med andra om saker och ting i kvarteret tillsammans med sina nära representanter i kvartersrådet.

Detta förutsätter att medlemmarna bjuds in till ett öppet kvartersråd, lite då och då. Lite fler möten än endast det Ordinarie medlemsmötet. Vill se att kvartersrådet visar medlemmarna att kvartersrådet är till för medlemmarna.

Skriver detta för att en bra fungerande demokrati ska finnas. Kvartersrådets uppgift är ju att vara det lokala samverkansorgan som samverkar med SKB förvaltning. Ömsesidigt meningsutbyte för allas bästa.

Hyresmedlemmarnas rätt till lokal samverkan under ordnade trevliga former, rätt till lokal information existerar tyvärr inte idag inom hela SKB. När informationen till och från medlemmarna falerar så blir tyvärr kontakterna med SKB i bristfälliga.

Hyresmedlemmarnas rätt till bra intern demokrati måste återupprättas. Alla ska med och få svar på de frågor dom har. Kvartersrådet måste vara med och återskapa en bra ordning.

Min syn i nuläget är att SKB och dess förvaltning mycket aktivt måste stödja kvartersråden. Visa

kvartersråden och hyresmedlemmarna att vi vill verka tillsammans. Ingenting händer om inte någon tar tag i detta och ser till att det blir så.

SKB som förening måste vara den som drar i startsnöret. Detta för att komma fram till en bra fungerande demokrati för hela föreningen. En demokrati som fungerar bra för boende kvartersråd.

Bra start är att SKB tillsammans med kvartersråden tillsammans kollar läget. Hur ser det ut idag och enas om vad som måste förbättras. SKB visar kvartersråden hur betydelsefullt det är med ett bra och nära samarbete. Detta för att kvartersrådet ska kunna ha en bra och förtroendefull dialog med hyresmedlemmarna.

Hyresmedlemmarna ska kunna lita på sitt kvartersråd och kunna vara stolta över de som verkar i kvartersrådet.

När SKB kartlagt vilka utbildningsbehov som finns är det lämpligt att ta fram ett utbildningsprogram, introducera det för alla kvartersråd och deras medlemmar. Detta program från SKB ska visa och betona att kvartersrådet är den sammanhållande länken till SKB förvaltning. Tillsammans skall båda parter övervaka processen så att demokratiarbetet blir en framgång i och för hela SKB.

Mycket viktigt är att alla och inte minst SKB hela tiden trycker på hur viktigt utbildningsarbetet är när det kommer nya medlemmar i kvartersrådet. Viktigt att skapa en bra grund så att alla medlemmar blir delaktiga i en bra demokrati.

Jag yrkar på

att SKB tar fram ett bra utbildningsprogram för kvartersråden och deras medlemmar. Programmet ska visa att kvartersrådet är den mycket viktiga enheten för SKB och dess medlemsdemokrati. Alla som vill vara med i kvartersrådet ska vara det. Känna stolthet för det arbete som utförs. Arbete som tillhör glädje och sammanhållning för alla medlemmar.

Styrelsens utlåtande över motion 5

Styrelsen håller med om att den interna demokratin är viktig, den ska leva och fungera väl. Varje enskilt kvarter bestämmer hur ofta de har kvartersrådsmöten och de väljer också hur ofta de har så kallade öppna möten eller bomöten för alla boenden. Detta är inget som SKBs styrelse kan eller ska bestämma; här gäller den lokala demokratin. Varje kvartersrådsmedlem blir enskilt invald av medlemmarna i kvarteret.

Beträffande det motionären säger om SKBs medverkan och involvering i kvartersråden kan styrelsen framhålla den relativt nyinredda tjänsten som ”medlems- och föreningsutvecklare”. Sedan 2023 har fokus varit att skapa högre närvaro i kvartersråden samt skapa relationer. Detta har bland annat inneburit ett närmare samarbete med förvaltarna, vilket i sin tur bidrar till en ökad helhetsbild och samsyn ute i kvarteren. Medlems- och föreningsutvecklaren kan även vara ett stöd om eller när ett kvarter upplever brist i engagemanget och kan då bistå kvartersrådet med goda tips och idéer.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 6

Hur ska §28 användas

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

”§28 Skyldighet att höra föreningsstämman”

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

En kooperativ bostadsförening är medlemsstyrd. För att få ett större engagemang och stärka dialog mellan medlemmar, fullmäktige, styrelse och förvaltningsledning är det bra att §28 konkretiseras.

Vad är frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse?

Styrelsen har i ett tidigare motionssvar vid stämman 2022 menat att det endast gäller om styrelsen exempelvis avser att frånga föreningens huvudsyfte att bygga bostäder.

Jag menar att avsikten med paragrafen är att ge fullmäktige en möjlighet att uttrycka sin åsikt vad gäller byggnation, ekonomiska upplägg och strategier etc av övergripande natur innan styrelsen fattar beslut.

Fullmäktiges beslut enligt §28 kan ses som rådgivande (*inhämta föreningsstämmans mening*) och därmed som ett underlag för styrelsen vidare beredning när den sedan tar beslut i frågan.

Att styrelsen inhämtar fullmäktiges mening gällande frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse i enlighet med en vidare tolkning av §28 ger styrelsen möjlighet att beskriva och ge underlag till fullmäktige inför beslut som gör fullmäktige informerad i större frågor innan beslut tas i styrelsen.

Det ger i sin tur en större delaktighet för medlemmarna och deras representanter vad gäller föreningens framtida utveckling vilket är centralt för en kooperations demokrati.

Jag yrkar

Att föreningsstämman beslutar:

att ge styrelsen i uppdrag

a) att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att skapa tydliga riktlinjer, upplägg och processer vad gäller att arbeta enligt § 28 och för vilka frågor och på vilken nivå som styrelsen bör höra föreningsstämman avseende frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse innan styrelsen fattar beslut,

b) att arbetsgruppen ska bestå av en ordförande som är fullmäktigeledamot samt två andra fullmäktigeledamöter och två av styrelsen utsedda representanter för styrelse och förvaltning,

c) att fullmäktigeledamöterna tillsätts genom att medlemmarna senast den 1 juli 2024 får möjlighet att skicka in nomineringar till SKB, som därefter genomför

digitalt val där alla nominerad är valbara senast den 31 augusti 2024 för att tillsätta arbetsgruppen samt

d) att förslag på riktlinjer, upplägg och processer gällande §28 ska föreläggas ordinarie föreningsstämma 2025.

Styrelsens utlåtande över motion 6

Fullmäktige behandlade vid 2022 års föreningsstämma en snarlik motion från motionären rörande innebörden av §28 i SKBs stadgar: *Styrelsen ska inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse*. I sitt gemensamma och omfattande utlåtande över denna och tre andra motioner diskuterade styrelsen bland annat vilka frågor som kan anses vara av en sådan karaktär att styrelsen bör inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut och vilka frågor som inte är av denna karaktär. Det är alltså inte korrekt att styrelsen, såsom motionären nu gör gällande, skulle ha uttryckt att §28 "endast gäller om styrelsen exempelvis avser att frångå föreningens huvudsyfte att bygga bostäder".

I utlåtandet över 2022 års motion redogjorde styrelsen för SKBs omfattning. Numera har föreningen drygt 93 000 medlemmar, 148 fastigheter med sammanlagt 8 484 lägenheter, vars samlade värde uppgår till drygt 26 miljarder kronor. På samma sätt som föreningens omfattning kontinuerligt har ökat har den parlamentariska ordningen under årens lopp utvecklats. Redan 1933, när SKB hade 1 900 medlemmar, övergick SKB från systemet med direktinflytande till förmån för ett system med representativ demokrati, fullmäktigesystemet. 1957 slopades det förtroenderåd som styrelsen enligt stadgarna varit skyldiga att "rådpläga med", innan den fattade beslut i frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse. Föreningen hade då 29 fastigheter och drygt 4 500 medlemmar. Det har nu förflutit närmare sju decennier och antalet fastigheter har mer än femdubblats samtidigt som medlemsantalet är mer än 20 gånger större. Det är självklart att en sådan utveckling, och SKBs nuvarande storlek, påverkar bedömningen av vad som är en fråga av principiell art eller av större ekonomisk betydelse. I ljuset härav är det också naturligt att den enskilda medlemmen eller fullmäktigeledamot kan uppleva att man kommer längre ifrån vissa beslut. Att demokratin övergår från att vara direkt till att vara representativ betyder dock inte i sig att demokratin urholkas. Det bör i sammanhanget också erinras om att det som i en liten kooperativ hyresrättsförening med få medlemmar och få lägenheter är ett beslut av principiell art eller av större ekonomisk betydelse helt saknar denna karaktär i en förening som SKB av idag.

Styrelsens utlåtande över motionerna 1-4 till 2022 års föreningsstämma var, i syfte att förklara styrelsens inställning till tolkningen av §28, synnerligen omfattande och detaljerat. Styrelsen har inte ändrat uppfattning och hänvisar därför till det aktuella utlåtandet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 7

Förbättrad dialog mellan SKBs styrelse och fullmäktige

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan, och Ingegerd Rönnerberg, fullmäktig Göken

Föreningsstämman, med förtroendevalda fullmäktigeledamöter, är det högsta beslutande organet inom SKB. På SKBs hemsida (om oss/ föreningen/ så engagerar du dig/ förtroendevalda) kan vi läsa om vad det innebär att vara fullmäktigeledamot. Bland annat står det **”Du förväntas hålla dig informerad om vad som är på gång inför kommande möten och beslut och är på så sätt en naturlig länk mellan SKB och medlemmarna. Som ledamot får du ta ansvar och har möjlighet att bidra till föreningens fortsatta riktning och utveckling”**

På Fullmäktigedagen den 18 november 2023, under temat en *”Levande förening i förändring”*, diskuterades bland annat fullmäktiges förväntningar på styrelsen. I den återkoppling från workshopen som SKB har sammanställt och skickat ut (i mejl från Erika B Wikström den 30 november 2023) har de förväntningar på styrelsen som framfördes under diskussionerna sammanfattats med ”- Mer aktiviteter där styrelsen deltar.

- Se fullmäktige som ett bollplank.
- Vara ödmjuka inför förslag som kommer från fullmäktige.
- Besöka kvarteren oftare än i dagsläget.
- Berätta vad som ingår i att sitta i styrelsen och deras arbete.”

Av sammanställningen framgår tydligt att det finns önskemål om och behov av en förbättrad kommunikation och dialog mellan styrelsen och fullmäktige. Vi är införstådda med att fullmäktige inte har rätt att ta del av styrelsens sammanträdesprotokoll. Men detta borde inte hindra fullmäktige att få ta del av styrelsens arbete och de aktuella frågor som behandlas på styrelsesammanträdena. En sådan transparens skulle stimulera till ett ökat engagemang från fullmäktige och vara i linje med SKBs nya motto ” En levande förening i förändring”.

Att upprätta ett faddersystem mellan styrelsen och fullmäktige skulle också vara värdefullt för båda parter. Det skulle ge den enskilde fullmäktigeledamoten en personlig kanal till styrelsen dit vi kan ställa frågor och synpunkter. Styrelseledamöterna skulle samtidigt få veta vad fullmäktige behöver mer kunskap och information om.

För att kunna ta det ansvar som åläggs en fullmäktigeledamot och för att möjliggöra en bättre kommunikation och dialog mellan styrelsen och fullmäktige

yrkar vi att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att efter varje styrelsemöte sammanställa en redogörelse av de frågor som har diskuterats och de beslut som har tagits samt att redogörelserna ska publiceras under rubriken Nyheter för fullmäktige på SKBs hemsida med möjlighet att prenumerera på dem via mejl.

att ge styrelsen i uppdrag att inom sig utse kontaktpersoner (”faddrar”) för SKBs fullmäktigeledamöter, förslagsvis för boende fullmäktige enligt indelningen i förvaltningsområden och för köandes fullmäktigegrupp till den som är sammankallande.

Styrelsens utlåtande över motion 7

SKB är en stor och växande förening med drygt 93 000 medlemmar och 8 484 kooperativa hyresrätter i 148 fastigheter till ett värde om 26 miljarder kronor. Högst beslutande organ är förenings-

stämman som väljer styrelse med ordförande, ordinarie ledamöter och suppleanter. Alla dessa är antingen hyresmedlemmar eller kömedlemmar.

Genom ovan nämnda val ger föreningsstämman styrelsen sitt förtroende att sköta föreningen enligt lagar, stadgar och riktlinjer samt att löpande behandla frågor som kan röra ekonomi, byggnation, förvaltning och föreningsverksamhet. Styrelsen ger i sin tur riktlinjer och anvisningar om den löpande förvaltningen till vd.

Dialog med medlemmar och förtroendevalda sker löpande. Information om hur föreningen och den operativa verksamheten fungerar, vad som pågår och vad som är på gång lämnas via olika kanaler. Olika aktiviteter för medlemmar och förtroendevalda ordnas där representanter från både styrelse och verkställande organisation deltar.

Under ett verksamhetsår genomförs både stadgerelaterade möten, aktiviteter och åtgärder som syftar till att löpande informera fullmäktige och andra förtroendevalda om aktuella frågor. Även nya former för dialog och engagemang har initierats under de senaste åren där både styrelse och tjänstepersoner deltar på olika sätt.

Exempel på stadgereglade möten och andra aktiviteter där information regelbundet förmedlas, frågor kan ställas och synpunkter lämnas med möjlighet till ökad kunskap är:

- Ordinarie medlemsmöten för hyresmedlemmar (på grund av ett växande antal kvarter närvarar styrelsen vartannat år i de södra respektive de norra förvaltningsområdena)
- Ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar
- Ordinarie föreningsstämma med motioner och styrelsens berättelse om verksamheten
- Digital direktsänd information och introduktion; nya förtroendevalda
- Kvartersrådsdag; sammankallande kvartersråd
- Fullmäktigedag; fullmäktige samt hyresutskott, valberedning, revisorer
- Möten för köande fullmäktige ett par gånger om året; annan förtroendevald eller tjänsteperson deltar ibland
- Inbjudningar till spadtåg och invigningar av kvarter; förtroendevalda och övriga medlemmar
- Träffar under lättsammare former på SKBs huvudkontor t ex julfika; förtroendevalda
- På gång i SKB; digital direktsändning med vd om aktuella frågor (sändningen publiceras även i efterhand på skb.org)

Utöver detta finns även andra informationskällor om verksamheten som exempelvis SKBs webbplats skb.org, års- och hållbarhetsredovisningarna, medlemstidningen Vi i SKB och SKBs pressrum där medlemmarna själva kan söka och hålla sig informerade. Förutom detta sker även olika utskick till förtroendevalda, främst via mejl.

SKBs styrelse ansvarar för en mycket stor förening som verkar på en konkurrensutsatt marknad. En del av det som pågår inom föreningen är därför inte lämpligt att förmedla oavsett form, inte heller som ett skriftligt nyhetsbrev till drygt 250 förtroendevalda. Det skulle kunna medföra att informationen blir publik och offentlig, vilka kan leda till skada för föreningen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter utför sina uppdrag på sin fritid och till största delen på kvällar. Det är viktigt att inte bara ekonomiska resurser som till exempel arvoden hanteras på ett ansvarsfullt sätt, utan detsamma gäller den arbetstid som redan idag krävs för styrelsens arbete. En "fadder-verksamhet" mellan styrelsen och fullmäktigerepresentanter är därför inte möjlig att genomföra.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad,

att avslå motionens andra att-sats

Motion 8

Tillsätt en särskild granskning av styrelsens hantering av hyresfrågorna

av Lena Berg, Anita Franzén, Lisbeth Frishammar, Ann Gouiedo, Jan Granath och Annette Lassinger, hyresmedlemmar Stångkusken, Lars Gunnar Jönsson, fullmäktig Stångkusken, samt Åke Persson, kömedlem

Det är hög tid att en oberoende part gör en granskning av hur SKBs styrelse, inklusive dess utredningsgrupper, över tid har hanterat föreningens underlag i hyressättningsfrågor. Skälet är främst att dessa frågor under flera år har hanterats på ett sätt som reducerat medlemmarnas faktiska möjligheter till insyn och därmed möjlighet att förstå och delta i föreningens demokratiska process.

Det heter att "Det är vi inom föreningen som själva bestämmer hyrorna". Så står det på hemsidan. Så kommuniceras det ofta externt. I realiteten är det styrelsen som beslutar om hyrorna, i samråd med SKBs hyresutskott.

De diskussioner och den hantering av faktamaterial som har reell betydelse för hur hyrorna sätts sker i en allt snävare grupp i föreningen. Styrelsen och de arbetsgrupper som styrelsen utsett att göra översyner av modeller, principer och definitioner, producerar en mängd arbetsdokument som inte är offentliga för föreningens medlemmar. Arbetet och logiken går därför inte att följa. En konsekvens av detta blir att den information som faktiskt delas och läggs upp på hemsidan eller i medlemstidningen blir osammanhängande, inkomplett, otydlig och synkas inte med processer som skapar medlemsinflytande på riktigt. Medlemmarnas möjlighet att diskutera underlag till beslut i hyresrelaterade frågor och modeller begränsas därmed. Demokratiska processer förminskas.

Exempelvis presenterades i *Vi i SKB* hösten 2021 utvärderingen av den nu gällande hyreshöjningsfördelningsmodellen endast i en enda mening: "Gruppens slutsatser i huvudsak är att modellen fungerat väl". Något utrymme för bredare diskussion hade inte heller getts medlemmarna under utvärderingens gång.

Utvärderingar som rör hyressättning och fördelning av hyreshöjning, har hittills delvis utförts av samma personer som varit med och arbetat fram det material som de varit satta att utvärdera. Så var exempelvis fallet med den senaste utvärderingen av hyreshöjningsfördelningsmodellen. Det är inte objektivt.

Sammanfattningsvis bör det göras en oberoende så kallad **särskild granskning** av åtgärderna som ledde till att styrelsen arbetade fram, beslutade och införde den hyreshöjningsfördelningsmodell som SKB nu tillämpar. De utredningar och konsekvensbedömningar som gjorts och ligger till grund för styrelsebeslut bör granskas. Likaså bör det granskas om föreningsstämman delgivits i sammanhanget relevanta underlag vid rätt tillfällen.

Hur en så kallad **särskild granskning** utses framgår av **Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar** (9 kap.). Där beskrivs bland annat hur en **särskild granskare** utses av Bolagsverket och att ansökan får göras av röstberättigade som tillsammans utgör minst en tiondel av föreningens samtliga röstberättigade (i SKBs fall fullmäktigeledamöter). Vidare framgår av samma lag att den särskilda granskaren ska lämna ett **yttrande** över sin granskning, och att yttrandet ska **tillhandahållas** medlemmarna och röstberättigade.

Vi yrkar

- **att föreningsstämman beslutar att** låta en särskild granskare, enligt *Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, (9 kap.)*, utföra en granskning av styrelsens, inklusive dess arbetsgrupper, åtgärder som lett fram till att styrelsen arbetade fram, beslutade och införde den hyreshöjningsfördelningsmodell som SKB nu tillämpar.
- **att föreningsstämman beslutar att** den särskilda granskarens yttrande (enligt ovan) ska tillhandahållas medlemmarna och röstberättigade.

Hyresutskottets utlåtande över motion 8

När hyreshöjningsfördelningsmodellen kom till stod ett enigt hyresutskott bakom införandet. Den utvärdering som genomfördes 2021 visade att modellen fyllt sitt syfte och inga ändringar föreslogs då. En ny utvärdering ska genomföras om två år, 2026.

Styrelsens utlåtande över motion 8

Bakgrund till och beslut gällande hyreshöjningsfördelningsmodellen

Styrelsen vill inledningsvis kommentera vissa av motionärernas påståenden. I motionen ifrågasätts om det verkligen är ”vi inom föreningen som själva bestämmer hyrorna”. Motionärerna anser att det i realiteten är styrelsen som beslutar om hyrorna, i samråd med SKBs hyresutskott. Så är det och denna ordning är lagreglerad: enligt 2 kap. 16 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt är det en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen. I SKB sker detta dock, såsom sägs i motionen, i samråd med ett hyresutskott som består av medlemmar som getts uppdraget av föreningsstämman. Även styrelseledamöterna är valda av föreningsstämman. Det är alltså ”vi inom föreningen som själva bestämmer hyrorna” och ingen utomstående. Därför finns det heller inte fog för påståendet att ”de diskussioner och den hantering av faktamaterial som har reell betydelse för hur hyrorna sätts sker i en allt snävare grupp i föreningen”. Hyrorna har under hela SKBs existens satts av styrelsen, dock från och med 1976 i samråd med hyresutskottet.

Frågan om hyressättning har alltid varit föremål för diskussion inom föreningen. I syfte att efterleva stadgar och riktlinjer för hyressättning har differentieringar av de årliga hyreshöjningarna gjorts, även innan hyreshöjningsfördelningsmodellen infördes. Då gjordes differentieringen på ett övergripande och schablonmässigt sätt.

I samband med beslut om de nu gällande riktlinjerna för hyressättning (2009) fattades också beslut om att dessa skulle utvärderas efter 2014 års hyressamråd. En utvärderingsgrupp tillsattes i januari 2015 bestående av representanter för styrelsen, hyresutskottet och tjänstemän. Arbetsgruppen avgav rapport i augusti 2015 i vilken man bland annat drog slutsatsen att de hyresfördelningar som gjorts 2010–2015 varit rimliga och att fördelningen låg i linje med hur andra bostadsföretag fördelade sina hyror. Hyresfördelningarna ansågs också ha gjorts i enlighet med hyresriktlinjerna. Arbetsgruppen noterade även att vissa fastigheter fått högre hyreshöjningar än andra, vilket följde av riktlinjernas andra stycke. Dock konstaterades att hyresfördelningarna inte grundat sig på några vedertagna metoder utan baserats på allmänna bedömningar, efter analys av hyresstrukturen inom fastighetsbeståndet.

Vid föreningsstämman 2014 ifrågasattes styrelsens och hyresutskottets tillämpning av stadgar och hyresriktlinjer genom den differentiering av hyreshöjningar som dittills gjorts. I motion 2014/67 görs bland annat gällande att lägesfaktorn tillämpats grovt och schablonmässigt och att övriga kriterier inte tillämpats på ett korrekt sätt – om alls. I motion 2014/68 föreslås bland annat att styrelsen ska ges i uppdrag att fortsättningsvis motivera hyresjusteringar, utöver generell påslag, genom konkreta motiveringar i förhållande till faktorerna standard, läge, ålder och övriga förmåner. På förslag från styrelsen biföll föreningsstämman förslaget i motion 2014/67 om att utarbeta en modell för hyressättning. Styrelsen fick genom beslutet i uppdrag att i samråd med hyresutskottet utarbeta och presentera en modell för hyressättningen inom SKB. Stämman ansåg övriga yrkanden i denna motion och yrkandena i motion 2014/68 besvarade.

Framtagande och presentation av hyreshöjningsfördelningsmodellen

Med stöd av 2014 års föreningsstämmas beslut tillsattes en arbetsgrupp som under 2014 arbetade fram en hyreshöjningsfördelningsmodell. Målet för gruppens arbete var att, inom ramen för stadgar och hyresriktlinjer, komma fram till en modell som kunde tillämpas för differentiering av hyreshöjningarna. Modellen skulle genom systematik ersätta de tidigare godtyckligt riktade hyreshöjningarna. Enligt det uppdrag som föreningsstämman gett styrelsen kom arbetsgruppen att bestå av representanter för styrelsen och hyresutskottet.

I arbetsgruppens arbete deltog följande personer: Håkan Rugeland (styrelseordförande), Ann-Charlotte Edgren Franzén (ordförande i hyresutskottet), Edvin Incitis (hyresutskottet), Åke Mezán (hyresutskottet), Henrik Bromfält (vd), Joakim Wernersson (finanschef) och Petrus Lundström (marknadschef). Modellen presenterades enligt föreningsstämmans uppdrag för fullmäktige vid fullmäktigedagen i november 2014 och har tillämpats från och med 2015 års hyreshöjning. Modellen presenterades också för samtliga medlemmar i medlemstidningen Vi i SKB våren 2015.

Utvärdering

I yttrande över motion 2017/12 föreslog hyresutskottet att hyreshöjningsfördelningsmodellen skulle utvärderas efter fem års tillämpning. På grund av coronapandemin försenades arbetet. Utvärderingen utfördes efter sju års tillämpning (fördelning av hyreshöjning 2015–2021). Utvärderingen utfördes av en arbetsgrupp som, liksom gruppen för modellens utformning, bestod av ledamöter från styrelse och hyresutskott samt tjänstemän. Dessa var följande personer: Charlotte Axelsson (styrelseordförande), Sune Halvarsson (styrelseledamot), Edvin Incitis (hyresutskottet), Staffan Ström (hyresutskottet), Max Persson (hyresutskottet), Joakim Wernersson (ekonomi- och finanschef) och Claes Berglund (uthyrnings- och digitaliseringschef).

Motionärerna uppger i att utvärderingen delvis utförts av samma personer som tagit fram modellen. Som framgår av föregående stycke deltog endast två personer varav en tjänsteman och en ledamot av hyresutskottet både vid modellens framtagande och dess utvärdering. Styrelsen anser att det var värdefullt att dessa båda deltog även vid utvärderingen för att bidra med kunskaper från tiden för modellens framtagande.

Beslut av fullmäktige

Styrelsen ansåg både när modellen togs fram och när den utvärderades, och anser fortfarande, att den tjänar sitt syfte och uppfyller stadgarnas bestämmelser om hyressättning samt gällande hyresriktlinjer.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen har varit föremål för prövning av fullmäktige genom behandling av motioner vid föreningsstämmor 2016, 2017, 2020, 2022 och 2023. De motioner/förvaltningsärenden som behandlat hyreshöjningsfördelningsmodellen är följande: 2016/26, 2016/27, 2016/28, 2016/29, 2016/30, 2016/31, 2016/34, 2017/12, 2020/16, 2022/12, 2022/13, 2022/14, 2023/14 och 2023/15. Vid samtliga tillfällen har föreningsstämman genom fullmäktiges

beslut fastställt att modellen även fortsättningsvis ska tillämpas. Därigenom har även föreningsstämman, föreningens högsta beslutande organ, också behandlat hyreshöjningsfördelningsmodellens innehåll, dess beslutsprocess, utvärdering och tillämpning. Vid varje sådan behandling har föreningsstämman fattat beslut om dess tillämpning, i enlighet med styrelsens förslag.

Revision

Styrelsens förvaltning av föreningen granskas årligen av auktoriserade yrkesrevisorer och av föreningsrevisor, utsedda av föreningsstämman. Vid dessa granskningar har några invändningar mot beslutsprocess gällande hyreshöjningsfördelningsmodellen, dess tillämpning eller överensstämmelse med stadgarna, inte lämnats.

Särskild granskning

Särskild granskning enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar är en åtgärd som är avsedd att användas om det kan misstänkas att majoriteten i en förening missbrukar sin ställning. Om en minoritet misstänker att det finns missförhållanden i föreningen, till exempel att en ställföreträdare missköter förvaltningen eller att det förekommer ekonomiska oegentligheter, kan minoriteten få en särskild granskare utsedd för att undersöka ett visst förhållande. En ansökan om särskild granskning kan göras om minst en tiondel av samtliga röstberättigade i föreningen ställer sig bakom den. Detsamma gäller om minst en tiondel av samtliga röstberättigade vid en föreningsstämma ställt sig bakom förslaget. I SKB representeras föreningens 93 155 medlemmar av 126 fullmäktigeledamöter. Det innebär att det istället för minst 9 316 röstberättigade endast krävs att 13 fullmäktigeledamöter ställer sig bakom ansökan om särskild granskning.

Genom en lagändring från 1 januari 2021 är det inte längre styrelsen som inger ansökan till Bolagsverket. Ansökan om särskild granskning, beslutad vid föreningsstämma, får inges av varje röstberättigad. Detta betyder i praktiken att en röstberättigad fullmäktigeledamot måste ta ansvar för processen och inge ansökan till Bolagsverket.

När en särskild granskning utförts ska granskaren lämna ett yttrande över sin granskning. Yttrandet ska tillhandahållas medlemmarna och läggas fram på en föreningsstämma.

Föreningen svarar för ersättning till den särskilda granskaren. Dock bör den eller de som ger in ansökan uppmärksamma att det av lagstiftningen framgår att om någon del av den särskilda granskningen varit uppenbart obehövlig och den som begärt granskningen har insett eller borde ha insett detta, ska han eller hon ersätta föreningen för dess kostnader i den delen. Om flera personer är ersättningsskyldiga svarar de solidariskt med varandra för kostnaderna. Den särskilda granskaren ska, om denna bedömer att det finns en ersättningsskyldighet för den eller de som ansökt om den särskilda granskningen, uttala sig om detta i sitt yttrande. Förenklat betyder det att för det fall en särskild granskning begärs och granskaren bedömer att granskningen varit obehövlig och att den eller de fullmäktigeledamöter som ansökt om den särskilda granskningen borde ha insett det, ska dessa solidariskt betala granskningskostnaderna.

Sammanfattning

Motionärerna begär att en särskild granskning av styrelsens, inklusive dess arbetsgrupper, åtgärder som lett fram till att styrelsen arbetade fram, beslutade och införde den hyreshöjningsfördelningsmodell som SKB nu tillämpar, ska utföras. Styrelsen menar att dessa åtgärder är tydligt och öppet redovisade, granskade av föreningens revisorer och behandlade vid flera föreningsstämmor och kan därmed inte ställa sig bakom förslaget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 9

Hyreshöjningsfördelningsmodellen - en modell som sticker ut

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan

I SKB är det styrelsen som bestämmer hyran efter hyressamråd med hyresutskottet, enligt stadgarnas §29. Samrådet om 2024 års hyror har tagit längre tid än vanligt. I skrivande stund finns det inget besked att tillgå.

SKB har ambitioner om en jämn hyresutveckling. De genomsnittliga hyreshöjningarna 2015–2022 låg på 1,1%. Föregående år, 2023 bröts den trenden och hyrorna höjdes väsentligt jämfört med tidigare år. Den generella höjningen landade på 3,3% men innebar att cirka 2/3 av SKBs fastigheter fick en hyreshöjning som var högre än så, upp till närmare 5% för fastigheterna med den största höjningen. SKB aviserade föregående år att det i längden kan bli en utmaning att hålla tillbaka hyreshöjningen lika mycket som 2023. Sannolikt kan vi förvänta oss ännu större höjningar 2024 och att differentieringens effekter blir än mer påtagliga.

Hyreshöjningarna inom SKBs fastighetsbestånd fördelas enligt den s k *hyreshöjningsfördelningsmodellen*, en differentierad hyresmodell. Den togs fram av en arbetsgrupp bestående av representanter från styrelsen, hyresutskottet och förvaltningen. Modellen beslutades av styrelsen i november 2014 och började tillämpas 2015 utan att föreningsstämman fått möjlighet att yttra sig. Beslutet borde rimligen ha föregåtts av redovisning och beslut på en föreningsstämma då modellen tillkommit genom ett uppdrag från fullmäktige.

Två av modellens parametrar *genomsnittlig kötid*, som ett mått på attraktivitet, och *geografisk attraktivitet* viktas till hela 70%. Dvs storleken på hyreshöjningen beror till övervägande del på hur attraktivt läge lägenheten har.

Det kooperativa SKBs fördelningsmodell sticker ut. Vilket/vilka andra bostadsföretag har en så utpräglad differentieringsmodell där attraktivt läge spelar en så avgörande roll?

SKB brukar jämföra sig med Stockholms allmännyttan. I utvärderingen av hyreshöjningsfördelningsmodellen 2021 jämför man med projektet Stockholmshyra, även det en differentierad hyresmodell. Men det projektet lades ner efter förhandlingar med hyresgästföreningen. Under åren som förhandlingarna pågick gjordes det inga differentieringar vid hyreshöjningar.

I tidningen Vi i SKBs vårnummer 2015, den enda presentation av modellen som finns att tillgå, står det *”Under året gick arbetsgruppen igenom en mycket stor mängd olika modeller, bland annat från andra fastighetsägare, data och fakta”*. Vilka modeller, fastighetsägare, data och fakta handlar det om? Vad har man jämfört med? Vilka överväganden har gjorts? Frågorna har tidigare ställts i ett flertal motioner men vi har hittills inte fått några svar på dessa så basala frågeställningar. Hur kommer det sig att vi har tillgång till den utvärderingsrapport som gjordes 2021 men att vi inte kan få ta del av den utredningsdokumentation som ligger till grund för modellens konstruktion och de argument som finns för att införa modellen?

Enligt stadgarnas § 28 har styrelsen en skyldighet att inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse. Styrelsen skriver 2016 i sitt svar på motioner om hyreshöjningsfördelningsmodellen (av styrelsen behandlade som frågor om styrelsens förvaltning nr 26–31). *”Att åberopa §28 Skyldighet att höra föreningsstämman i hyressättningsfrågor är felaktigt då det framgår i § 29 att det är styrelsen som sätter hyrorna och att detta sker i samråd med hyresutskottet”*. Ja, det är styrelsen som beslutar om de årliga hyreshöjningarna. Men själva hyresmodellen är en fråga av principiell art - och har särskilt på lång sikt en stor ekonomisk betydelse för såväl boende som köande - och borde ha medfört att styrelsen tillfrågade fullmäktige om modellen innan styrelsen fattade beslut om den.

Efter åtta års tillämpning av hyreshöjningsfördelningsmodellen framstår differentieringens effekter allt tydligare. Det är hög tid att låta fullmäktige ta del av den faktainsamling som arbetsgruppen gjort om ”olika modeller, bland annat från andra fastighetsägare, data och fakta” och övrig utredningsdokumentation som ligger till grund för hyreshöjningsfördelningsmodellen. Och att föreningsstämman ges möjlighet att uttrycka sin åsikt om modellen innan den fortsätter att tillämpas.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

att delge SKBs fullmäktige den utredningsdokumentation som ligger till grund för införandet av hyreshöjningsfördelningsmodellen.

att stoppa tillämpningen av hyreshöjningsfördelningsmodellen och tillämpa samma höjning i kr/kvm i hela fastighetsbeståndet till dess att föreningsstämman getts möjlighet att uttrycka sin mening om de i modellen ingående parametrarna och deras inbördes viktning.

Hyresutskottets utlåtande över motion 9

Enligt SKB:s stadgar är det styrelsen som fattar beslut om hyreshöjning. Att besluta enligt motionens andra att-sats innebär att fullmäktige (utan någon konsekvensanalys) fattar beslut i strid mot stadgarna.

En ny utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen ska göras om två år, 2026.

Styrelsens utlåtande över motion 9, se motion 12

Motion 10

Ändring av hyreshöjningsfördelningsmodellen så att den kan uppges överensstämma med stadgarna

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Hyreshöjningsfördelningsmodellen beslutades av styrelsen trots att stämman hade gett uppdraget och enligt all praxis också skulle besluta. Fullmäktige har inte fått diskutera modellen, förklaringar till modellens konstruktion har inte lämnats av arbetsgruppen och inte heller efteråt av styrelsen, och inga rapporter eller underlag har lämnats ut.

Det kan då vara dags att diskutera modellen konkret genom att jämföra med en ändrad modell. Min genomgång visar att befintlig modell inte stämmer med stadgarna. Den ändrade modell jag föreslår kan däremot anses stämma med stadgarna. Därför bör förslaget om den ändrade modellen bifallas.

Bakgrund

Genom bifall till en motion år 2014 fick styrelsen i uppdrag att utarbeta en modell för fördelning av hyreshöjningar. Den **fastställdes av styrelsen**, trots att föreningsstämman borde ha beslutat – ett uppdrag från stämman ska redovisas tillbaka till stämman, som sedan beslutar.

Därefter har **kritik och frågor** framförts i ett flertal motioner. Men styrelsen har svarat i svepande ordalag. Man har inte förklarat hur man kom fram till parametrarna i modellen och deras viktning. Man har inte redovisat något underlag för modellen.

Eftersom hyran är högst konkret och väsentlig för alla **boende** – och eftersom hyresutvecklingen är väsentlig också för **köande** – är den bristande informationen djupt otillfredsställande.

Vid motionsmötet 2023 undrade vice ordföranden varför vi som kritiserar modellen inte kommer med **en annan modell**. Här kommer därför min: en ändring av nuvarande modell.

Vid stämman 2023 bifölls en motion om att **publicera aktuell version av modellen**. Denna information saknades på hemsidan trots att modellen har använts i nio år. Och informationen saknas fortfarande. En adekvat beskrivning av modellen som omedelbart kunde publiceras fanns alltså inte. Den bästa beskrivning som föreligger är därmed den i vårnumret 2015 av *Vi i SKB*.

Första parametern

Modellens första parametern sägs ge en ”uppfattning om medlemmarnas sammantagna uppskattning av lägenheternas attraktivitet”. De senaste fem årens genomsnittliga **kötid** används som mått.

Men något som mycket mer direkt speglar attraktiviteten hos en lägenhet är medlemmarnas intresse för lägenheten – helt enkelt antalet **intresseanmälningar**.

Det värdet har under åren 2021–2023 varierat mellan 0 och 1 165. (Värden under 15 har förekommit endast för Docenten i Uppsala och Kronogården i Ursvik.)

Också det faktum att antalet intresseanmälningar varierar mer än kötiden och alltså ger större utslag innebär att detta antal fångar attraktiviteten bättre.

Antalet intresseanmälningar är också ett mer stabilt mått. Speciellt för vissa fastigheter kan man se stor skillnad mellan de kötider som krävs för att få en lägenhet. Enstaka medlemmar med lång kötid som flyttar in i en fastighet med normalt ganska kort kötid ändrar den genomsnittliga kötiden rätt avsevärt men innebär inte att medlemsintresset har ökat i motsvarande utsträckning. Med kötid som mått innebär nyinflyttade medlemmar med lång kötid en belastning för de boende i fastigheten, eftersom medlemmen bidrar till höjda hyror för dem. Det är olämpligt av flera skäl.

Antalet intresseanmälningar bör därmed ersätta kötid. (Indelningen i deciler behöver anpassas efter de värden på antal intresseanmälningar som förekommer.)

Det kan också ifrågasättas om **attraktivitet** över huvud taget får ligga till grund för hyressättningen. Enligt den paragraf i stadgarna som anger grunderna för beräkning av hyran – så viktig att den är obligatorisk enligt lagen om kooperativ hyresrätt – ska hyressättningen baseras på ”storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner”. Inget av det är attraktivitet.

Och **stadgarna är överordnade**. Ett stämмо- eller styrelsebeslut som innebär brott mot stadgarna är i princip ogiltigt.

Det enda som kan motivera att hyran baseras på attraktivitet är om stadgarnas faktor ”**läge**” uppfattas inkludera hur en fastighet är belägen i förhållande till sådant som kommunikationer, service, natur, ostördhet och annat.

Andra parametern

Modellens andra parameter är ”fastighetens **geografiska belägenhet**”, alltså en ytterligare variant och förstärkning av stadgarnas ”**läge**”. Men det enda som modellen tar hänsyn till är avståndet till Stockholms innerstad – inga andra aspekter av geografiskt läge. Parametern borde snarare heta ”Citynärhet”. Och fastigheten i Uppsala vet man inte hur man ska hantera.

De två första parametrarna i modellen – som motsvarar den **tredje faktorn** i stadgarna – viktas till hela **70 procent** av det sammanlagda poängtalet. Det är orimligt mycket.

Tredje parametern

Modellens tredje parameter baseras på nuvarande **hyra och upplåtelseinsats**. Men det finns ingen grund i stadgarna för att hyran ska baseras på nuvarande hyra – att fastigheter med lägre hyra ska få större höjning och att fastigheter med högre hyra ska få mindre höjning.

Det innebär dessutom en inriktning mot marknadshyror, trots att styrelsen vid flera tillfällen har uttalat att man inte eftersträvar marknadshyror. Vid beslutet år 2003 om nya hyresriktlinjer stod det ”nej till marknadshyror” i styrelsens förslag, och detsamma antecknades i protokollet på förslag av dåvarande styrelseordföranden Göran Långsved.

Den grupp som har utvärderat modellen resonerar tillkrånglat om att fastigheterna ska ”hyres-sättas i förhållande till varandra” som om detta vore något märkvärdigt som man behövde fundera mycket över för att förstå. Man pratar också om ”befintlig hyresnivå kontra stadgarnas krav” som om stadgarna kunde åsidosättas. Och med detta argumenterar man för att ”även beakta nuvarande hyresnivå och upplåtelseinsats”.

Utvärderingsgruppens resonemang håller inte. Den tredje parameter behöver strykas.

Fjärde parametern

Modellens fjärde parameter anges avspegla standard men är bara det så kallade **värdeåret**, i princip året då fastigheten byggdes, eventuellt korrigerat för senare ombyggnader. Den speglar egentligen bara stadgarnas faktor **ålder**.

Stadgarnas faktor **standard** tar modellen inte hänsyn till, vilket är en stor brist. I beskrivningen påstår man: ”SKB har inga fastigheter med dålig standard.” Hur pass dålig standarden är i SKB:s äldre fastigheter i innerstaden är naturligtvis en bedömningsfråga. Men att standarden varierar inom SKB:s fastighetsbestånd – och är väsentligt bättre i nyare fastigheter än äldre – är ett obestridligt faktum.

Eftersom modellen saknar en parameter som motsvarar faktorn ”standard” – den faktor som räknas upp i stadgarna efter ”storlek” – behöver modellen kompletteras. Därför krävs en **klassificering** av SKB:s fastigheter i fråga om standard.

I avvaktan på en sådan klassificering kan man öka viktningen av parametern med **värdeår**, så att den tillfälligt representerar två faktorer i stadgarna. Äldre fastigheter har ju generellt sett sämre standard, medan nyare har bättre standard.

Nuvarande modell bryter mot stadgarna

Genomgången ovan visar att hyreshöjningsfördelningsmodellen inte står i överensstämmelse med stadgarna. Det är därför angeläget att ändra modellen.

Viktningen mellan parametrarna

I stadgarna räknas fyra faktorer upp. Det anges ingen viktning mellan dem, men man kan lugnt utgå från att det viktigaste räknas upp först. Det är storlek, vilket är okontroversiellt, eftersom hyran anges i kronor per kvadratmeter. Därefter kommer standard, följt av läge och ålder.

En rimligare viktning av parametrarna i modellen är följande:

stadgarnas två faktorer **standard** och **ålder**

genom värdeår 60 procent,

stadgarnas faktor **läge**

genom antal intresseanmälningar 20 procent,

genom geografiskt läge (citynärhet) 20 procent.

Översiktligt kan ändringarna beskrivas på detta sätt:

Ålder med tillägg för **standard** viktas upp från 5 % till 60 % (högre ålder ger lägre hyreshöjning).

Läge viktas ner från två parametrar med totalt 70 % till två med totalt 40 % (bättre läge ger högre hyreshöjning).

Modellens parameter för hyra och upplåtelseinsats med vikten 25 % stryks.

Även efter denna korrigering av modellen är det inte säkert att den stämmer helt med stadgarna. Men den stämmer i varje fall betydligt bättre med stadgarna än nuvarande modell.

Jag **yrkar** därmed att föreningsstämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändring av hyreshöjningsfördelningsmodellen för beslut av föreningsstämman och

att ändringsförslaget ska ha följande inriktning:

- a) I första parametern (attraktivitet) ersätts genomsnittlig kötid av genomsnittligt antal intresseanmälningar,
- b) första parametern viktas till 20 procent,
- c) andra parametern (geografiskt läge) viktas till 20 procent,
- d) tredje parametern (hyra och upplåtelseinsats) stryks och
- e) fjärde parametern namnändras från Standard till Ålder och standard och viktas till 60 procent

samt

2. att ge styrelsen i uppdrag att klassificera SKB:s fastigheter i fråga om standard, för senare användning i hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Hyresutskottets utlåtande över motion 10

En ny översyn av hyreshöjningsfördelningsmodellen och dess effekter ska göras om två år, 2026, då en bedömning ska göras om, och i så fall vilka, ändringar som behöver göras.

Styrelsens utlåtande över motion 10, se motion 12

Motion 11

Korrigerig av hyreshöjningsfördelningsmodellen så att stämmobeslutet om högst fyra procenters hyreshöjningsskillnad följs

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Förra årets hyreshöjningar skilde sig nästan fem procentenheter mellan olika fastigheter, trots att ett stämmobeslut anger att skillnaden får vara högst fyra procentenheter.

Styrelsen hade undantagit två nyare fastigheter från jämförelsen och menade att ”fyraprocent-spärren har tillämpats i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen.” Men inga styrelsebeslut – inte heller om den modellen – kan ändra eller upphäva ett stämmobeslut.

För att hyreshöjningsfördelningsmodellen ska kunna fortsätta användas måste den korrigeras, så att modellen resulterar i hyreshöjningar med högst fyra procentenheters skillnad mellan SKB:s fastigheter.

Förra årets hyreshöjningar varierade mellan 0 % och 4,97 %. **Skillnaden var nästan 5 %**, trots att ett stämmobeslut från 2003 anger att skillnaden **får vara högst 4 %**.

Jag tog upp detta i motion 15 förra året och yrkade att hyreshöjningarna skulle korrigeras. Styrelsen svarade att man hade undantagit två nyproducerade fastigheter som hade fått 0 % i höjning och räknat skillnaden mellan de övriga.

Lägst höjning bland övriga var 0,98 %, och därför hade styrelsen använt 4,98 % som spärr. Men för tre fastigheter var resultatet enligt modellen högre än denna spärr. Styrelsen minskade då hyreshöjningen för dem, det vill säga **frångick modellen**.

Styrelsen påstod att uteslutningen av två nyproducerade fastigheter var ”i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen” och sade i sammanfattningen: ”Fyraprocent-spärren har tillämpats i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen.”

Men frågan var inte hur **modellen** hade följts utan varför styrelsen inte följde **stämmobeslutet** från 2003 om högst 4 % i skillnad mellan SKB:s samtliga fastigheter, ett beslut som upprepades 2009.

Stämmobeslut kan inte upphävas eller ändras av styrelsen utan bara av föreningsstämman. Alldeles speciellt kan ett styrelsebeslut om hyreshöjningsfördelningsmodellen inte upphäva eller ändra ett beslut av föreningsstämman.

Styrelsens svar – där man bara pratar om modellen och inte säger något om stämmobeslutet från 2003 – är vilseledande, för att inte säga bedrägligt.

Den formulering av styrelsen som bifölls av stämman år 2003 var: ”Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter”. Och detta förklarades mycket konkret i styrelsens förslag:

”Det innebär i praktiken följande: Om t ex en av fastigheterna inte får någon hyreshöjning alls, så kan ingen annan fastighet få en större hyreshöjning än fyra procent.” (min gulmarkering, styrelsens förslag om ändring av riktlinjerna för hyressättningen, s. 21 nederst i motionshäftet 2003, se även bild nedan)

Fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procenteneter. Det innebär i praktiken följande: Om t ex en av fastigheterna inte får någon hyreshöjning alls, så kan ingen annan fastighet få en större hyreshöjning än fyra procent.

Alltså: Om någon fastighet får 0 % i hyreshöjning kan *ingen* fastighet få mer än 4 %. Inga undantag för nyproducerade fastigheter ingår i beslutet.

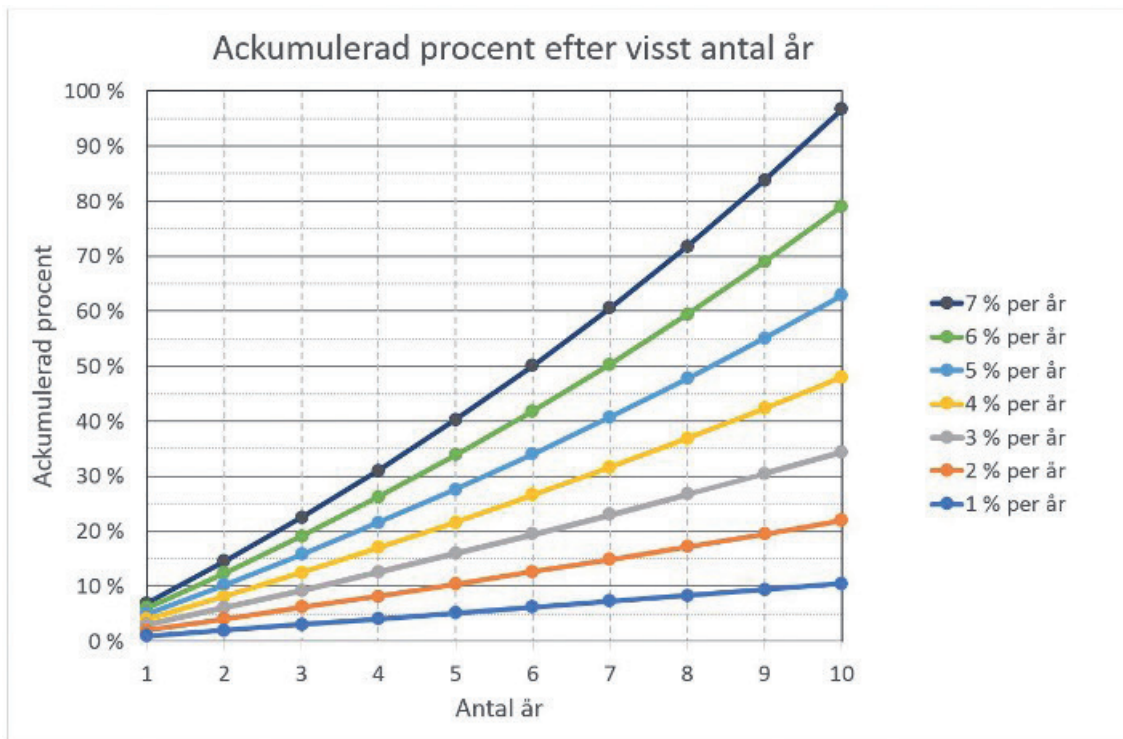
Tydligare kan det inte sägas. Det finns inget utrymme för tolkningar eller undantag för vissa fastigheter.

Ska skillnaden mellan SKB:s fastigheter mätas kan man inte undanta några fastigheter i botten eller toppen, utan man måste mäta mellan samtliga.

Styrelsen har också tidigare varit medveten om beslutets innebörd. Exempelvis säger man i sitt ”svar frågorna 26–31” år 2016 – i ett resonemang om fyraprocentgränsen – att ”spridningen mellan enskilda fastigheters höjningar uppgick till 0–1,89 procent eller 0–20 kr/kvm/år”.

Det är allvarligt och oacceptabelt att styrelsen bryter mot ett stämmobeslut som dessutom har upprepats år 2009.

Skillnaden mellan fastigheterna år 2023 var alltså 5 %, inte 4 %. Det ger ytterligare skillnad på sikt, vilket diagrammet nedan visar. Exempelvis blir 5 % på åtta år närmare 50 %. Redan 4 % är ganska mycket. Det blir närmare 50 % på tio år.



Diagrammet anger rent matematiskt den kumulativa effekten av olika procentsatser. Det illustrerar därmed hur mycket större **hyresskillnaden** blir efter ett visst antal år men också hur mycket högre **hyran** blir efter ett visst antal år.

Man bör notera att hyresskillnaderna inom **allmännyttan** sällan varit mer än 2 % och i allmänhet varit noll – alltså ingen differentiering alls. Varför ska SKB ha så mycket som 4 %?

Styrelsen måste följa stämmobeslut, i det här fallet beslutet om högst fyra procentenheters skillnad mellan hyrorna i SKB:s bestånd.

För att styrelsen ska kunna fortsätta använda hyreshöjningsfördelningsmodellen **måste modellen korrigeras** så att den följer stämmobeslutet och ger ett resultat med högst fyra procentenheters skillnad mellan SKB:s fastigheter.

Därför **yrkar** jag att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att ändra hyreshöjningsfördelningsmodellen så att modellens resultat står i överensstämmelse med föreningsstämmans beslut från år 2003 om att skillnaden i hyreshöjning mellan SKB:s samtliga fastigheter får vara högst fyra procentenheter.

Hyresutskottets utlåtande över motion 11, se motion 12

Styrelsens utlåtande över motion 11, se motion 12

Motion 12

Korrigerings av hyror

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Eftersom styrelsen fastställde 2023 års hyror med större skillnad mellan dem än de fyra procentenheter som det finns stämmobeslut om blev vissa hyror för höga och vissa för låga. Detsamma skulle kunna bli fallet även beträffande 2024 års hyror – vi har inte fått besked om dem än.

Detta behöver åtgärdas genom återbetalning respektive extradebitering.

När styrelsen fastställde 2023 års hyror följde man inte stämmobeslutet om att skillnaden i hyreshöjning mellan SKB:s fastigheter får vara högst fyra procentenheter. Man hade undantagit två nyare fastigheter som inte fått någon hyreshöjning och räknat skillnaden bara mellan de övriga – trots att regeln om högst fyra procents skillnad förklarades tydligt av dåvarande styrelse när beslutet fattades år 2003:

”Om t ex en av fastigheterna inte får någon hyreshöjning alls, så kan ingen annan fastighet få en större hyreshöjning än fyra procent.”

(styrelsens förslag om ändring av riktlinjerna för hyressättningen, 2003 års motionshäfte, nederst på sidan 21, https://www.skb.org/wp-content/uploads/Motioner_2003.pdf)

Detta har jag behandlat utförligt i min motion med rubriken ”Korrigeringsmodell för hyreshöjningsfördelningsmodellen så att stämmobeslutet om högst fyra procent hyreshöjningsskillnad följs”.

Där fokuserar jag på att **modellen måste korrigeras** så att dess resultat överensstämmer med stämmobeslutet.

Att styrelsen för **2023 års hyror** inte följde stämmobeslutet innebar att vissa hyror blev för höga och vissa för låga. De **hyrorna behöver korrigeras**. För **2024 års hyror** finns ännu inga uppgifter. Om stämmobeslutet inte följs för dem behöver också de hyrorna korrigeras.

Med hänvisning till vad jag nu har sagt – och till vad jag har framhållit i motionen om korrigeringsmodell för hyreshöjningsfördelningsmodellen så att stämmobeslutet om högst fyra procent hyreshöjningsskillnad följs – **yrkar** jag att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att genom återbetalning respektive extradebitering korrigera 2023 års hyror – och vid behov även 2024 års hyror – så att stämmobeslutet om högst fyra procentenheters skillnad mellan hyreshöjningarna i SKB:s fastighetsbestånd följs.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 11 och 12

Nyproducerade fastigheter hyressätts av styrelsen, efter samråd med hyresutskottet, till inflyttning utifrån byggkostnadskalkyl. Fastigheten inträder sedan i hyreshöjningsfördelningsmodellen om sista lägenheten i kvarteret har inflyttningsdatum senast 30 juni året innan hyreshöjningen träder i kraft.

De två nyproducerade fastigheterna som hänvisas till i motionerna var alltså inte föremål för hyreshöjning inför 2023 eftersom senaste inflyttningsdatum var under andra halvåret 2022. Det innebär att ingen fastighet 2023 har fått 0 % i hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Styrelsens utlåtande över motionerna 9–12

Hyreshöjningsfördelningsmodellen tillkom som resultatet av ett arbete utfört av en arbetsgrupp som tillsattes efter föreningsstämman 2013. Därmed kunde föreningsstämman 2014, vid behandling av motion 67, konstatera att en arbetsgrupp var bildad och stämman biföll motionärens förslag om att styrelsen, i samråd med hyresutskottet, skulle utarbeta och presentera en modell för hyressättningen inom SKB. Modellen presenterades vid fullmäktigedagen 2014 och har tillämpats från och med 2015 års hyreshöjning. Motionärens beskrivning av modellens tillkomst och tillämpning i motion 9 delas av styrelsen.

Enligt 1 kap. 16 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt är det en uppgift för styrelsen att fastställa hyran i föreningen. I SKBs stadgar finns därtill bestämmelser om att styrelsen har en skyldighet att samråda med hyresutskottet innan styrelsen bestämmer hyran. Vidare ska, enligt gällande lagstiftning, stadgarna i en kooperativ hyresrättsförening ange grunderna för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster ska betala. Därtill har styrelsen att beakta de hyresriktlinjer som föreningsstämman, utöver stadgarna, har fattat beslut om. Givet dessa förutsättningar har styrelsen, efter samråd med hyresutskottet, beslutat tillämpa den av arbetsgruppen framtagna modellen för differentiering av hyreshöjningar.

Information om modellen har lämnats i medlemstidningen Vi i SKB och den presenterades vid fullmäktigedagen 2014. Då uppgiften att fastställa hyran i grunden åligger styrelsen, samråd om modellens utformning skett med hyresutskottet och information lämnats om modellens konstruktion är styrelsen av uppfattningen, att den uppgift fullgjorts som gick ut på att ersätta den förutvarande godtyckligheten med en strukturerad modell för differentiering av hyreshöjningarna, baserad på ett antal kontrollerbara parametrar.

Dåvarande vd har vid redovisning för styrelsen i oktober 2014 beskrivit hur arbetet bedrivits. Härvid nämns faktainsamling av olika slag som studie av befintliga hyror och hyresstruktur inom föreningen, kötider för olika fastigheter, kötider för att få en lägenhet genom bostadsförmedlingen i Stockholm, priser på bostadsrätter i regionen med mera. Detta underlag behövdes för att bland annat kunna bedöma olika fastigheters attraktivitet. Arbetsgruppen hade också tagit del av andra utredningar som gjorts av de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, Hyresgästföreningen Region Stockholm och Fastighetsägarna Stockholm.

I arbetet med att komma fram till en modell som gör det lättare att motivera hyreshöjningsskillnader tittade arbetsgruppen på olika fördelningsmodeller. Gruppen sökte efter en modell som fångar upp de olika parametrar som anges i stadgarnas principer för hyressättning. För detta resonerade gruppen på följande sätt:

Storlek framgår av respektive lägenhets yta i kvadratmeter. Vad gäller *standard* och *ålder* hade gruppen uppfattningen att samtliga SKB-lägenheter har en god standard. Att det sedan finns fastigheter med olika standard är naturligt med tanke på olika byggår. Fastigheter med låg standard finns dock inte i SKBs bestånd. Som ett sätt att bedöma standard och ålder enades gruppen om att använda Skatteverkets värdeår, vilket baseras på en fastighets nyproduktionsår eller tidpunkt för genomgripande reovering. *Läget* har bedömts genom att dela in fastigheterna i olika delområden som har graderats efter bedömd attraktivitet. Här har också använts medlemmarnas egna bedömningar genom att studera vilka kötider som krävs för att tilldelas en lägenhet i olika fastigheter. Fastighetsbeståndets hyresstruktur, det vill säga hur varje fastighet med tillhörande lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra, har bedömts utifrån vilka ekonomiska resurser hyresmedlemmarna måste lägga på lägenheterna inom varje fastighet, det vill säga utgående hyra och insatsbelopp.

Arbetsgruppen enades om att med hjälp av ovan nämnda ingående parametrar använda en matematisk modell för att gradera och värdera de olika parametrarna för att säkerställa en rimlig fördelning av hyreshöjningarna. Parametrarna har delats in i tio steg och poängsatts. Sedan har de olika parametrarna tilldelats olika vikt.

Detta arbete mynnade ut i den hyreshöjningsfördelningsmodell som tillämpats från och med 2015 års hyreshöjning och alltjämt tillämpas. Någon ytterligare dokumentation som redovisar arbetsgruppens överväganden har inte redovisats för styrelsen.

I motion 9 framhålls att modellen är unik och att allmännyttan i Stockholm inte utfört någon differentiering av de årliga hyreshöjningarna. Det är korrekt att projektet Stockholmshyra aldrig fullföljdes, men att hyreshöjningarna inte differentierades är inte korrekt. Så skedde, om än inte varje år och inte i enlighet med någon strukturerad modell.

Vidare framhålls att införandet av en modell för differentiering av de årliga hyreshöjningarna faller inom ramen för stadgarnas bestämmelse enligt §28 (att inhämta föreningsstämmans mening innan styrelsen fattar beslut av principiell art eller av större ekonomisk betydelse). Styrelsen delar inte denna uppfattning, framför allt mot bakgrund av att modellen är ett resultat av det uppdrag styrelsen fick av 2014 års föreningsstämma, nämligen att "i samråd med hyresutskottet utarbeta och presentera en modell för hyressättningen inom SKB". Uppdraget var inte förenat

med ett krav på presentation vid en senare föreningsstämma eller någon samrådsskyldighet enligt stadgarnas §28.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen har utvärderats och resultatet redovisats i rapport daterad 8 september 2021. Enligt beslut på föreningsstämma redovisas poängvärden för varje fastighet på föreningens webbplats. Enligt beslut vid 2023 års föreningsstämma ska modellen, inklusive eventuella tillämpningsprinciper, publiceras på SKBs hemsida, tillgänglig för alla medlemmar. Denna uppgift har förbisetts av föreningens förvaltningsorganisation. Styrelsen har säkerställt att detta rättas till och att publicering sker före föreningsstämman 2024.

Motion 10 redovisar förslag på ändring av de parametrar som hyreshöjningsfördelningsmodellen bygger på. Förslagen handlar om både huruvida och hur de ska tillämpas och viktas. Samtidigt som styrelsen noterar att motionären inte diskuterar parametern ”övriga förmåner” tar styrelsen tacksamt emot motionärens konstruktiva förslag för övervägande inför nästa utvärdering av modellen. Den är planerad att utföras 2026.

I motion 11 upprepar motionären innehållet i första att-satsen i motion 15 till 2023 års föreningsstämma. Styrelsen kvarstår i uppfattningen att en nyproducerad fastighet helt bör undantas från att ingå i en årlig hyreshöjning. En sådan fastighet ska därmed inte ingå i beräkningarna om en maximal skillnad mellan lägsta och högsta hyreshöjning på fyra procentenheter ett enskilt år. Så skedde inför 2023 och hyresutskottet var enig med styrelsen om denna tillämpning.

Enligt styrelsens bedömning, vilken delas av hyresutskottet, ska fastigheter som färdigställts/inflyttas inom kortare tid än sex månader före tidpunkt för hyreshöjning, inte omfattas av aktuell hyreshöjning. Hyressättningen av lägenheter i aktuella fastigheter sker utifrån denna bedömning. Vid hyreshöjningen 1 januari 2024 ligger ingen av SKBs fastigheter inom denna sexmånadersperiod, varför samtliga fastigheter omfattas av hyreshöjning.

Hyreshöjningen 1 januari 2024 uppgick till 5,2 procent. Hyreshöjningsfördelningsmodellen har tillämpats för differentiering inom ramen för högsta skillnad om fyra procentenheter. Återstoden av höjningsbehovet, upp till 5,2 procent, har fördelats med samma procentsats för samtliga fastigheter. Resultatet är att spridningen mellan högsta och lägsta hyreshöjning för 2024 uppgår till fyra procentenheter (2,94–6,94 procent).

Den graf som motionären redovisar i motion 11 illustrerar effekten av olika procentuella hyreshöjningar som utgår från en enhetlig hyra. Då hyrorna i grunden är kraftigt differentierade, främst beroende på byggkostnadsläge och statliga subventioner vid byggtillfället och inte stadgarnas bestämmelser om hur hyra ska beräknas, är grafen kraftigt missvisande. Genom hyreshöjningsfördelningsmodellens parametrar, där nuvarande hyra ingår, syftar modellen till att rätta till detta faktum, även om det tar mycket lång tid. En fråga som, enligt styrelsens mening, borde utredas är huruvida de befintliga hyrorna följer stadgarnas bestämmelser om hyressättning eller om en mer genomgripande systematisk hyressättning borde utföras. (Anm: vid en systematisk hyressättning görs en helt ny hyressättning för ett helt fastighetsbestånd utgående från ett antal parametrar och hyresmassan omfördelas utifrån dessa). I SKBs fall skulle stadgarnas bestämmelser om storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten översättas till ett antal parametrar i en systematisk hyressättning gällande befintlig hyra – inte bara höjningen.

Sammanfattningsvis vidhåller styrelsen att hyreshöjningsfördelningsmodellen tjänar sitt syfte att differentiera hyreshöjningarna i enlighet med stadgarnas bestämmelser. Dess tillämpning anser styrelsen ligger inom föreningsstämmans beslut om hyresriktlinjer, varför den ska tillämpas till nästa utvärderingstillfälle. Då styrelsen menar att tillämpningen varit korrekt ska inte heller några korrigeringar av hyrorna bakåt i tiden göras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första att-satsen i motion 9 besvarad,

att avslå andra att-satsen i motion 9,

att avslå motionerna 10, 11 och 12.

Motion 13

Skyldighet för SKB att informera medlemmarna om sitt förslag på höjning av hyran

av Rolf Arbin, kömedlem

Allmännyttans och övriga fastighetsägares krav på hyreshöjning inför kommande förhandlingar med Hyresgästföreningen publiceras alltid via massmedia.

SKB informerar däremot aldrig sina medlemmar om sitt krav på hyreshöjning inför samrådet mellan SKB och Hyresutskottet.

SKB, som är en kooperativ bostadsförening, måste vara öppen när det gäller kravet på hyreshöjning för sina medlemmar. Idag är det endast Hyresutskottet, som får information om SKB:s krav.

Jag anser att alla medlemmar har rätt att få denna information, med tydlig motivering, i god tid inför samrådet mellan SKB och Hyresutskottet. Detta innebär att medlemmarna får en bättre insikt om och troligtvis en större förståelse för samrådet mellan SKB och Hyresutskottet samt en större acceptans för den faktiska hyreshöjningen.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

SKB ska i god tid innan samrådet informera medlemmarna om kravet på hyreshöjning med utförlig motivering exempelvis via hemsidan, i portuppgångarna och i Vi i SKB.

Hyresutskottets utlåtande över motion 13

Hyresutskottet avstår från att yttra sig över motionen.

Styrelsens utlåtande över motion 13

SKB har, som kooperativ hyresrättsförening, en unik ordning vad gäller hur hyran bestäms. Det görs av styrelsen och i SKBs fall, efter samråd med hyresutskottet utifrån stadgebestämmelser. Samrådet grundar sig på ett gemensamt ansvarstagande för såväl hyressättning som för föreningens ekonomi. Denna ordning innebär att styrelsen öppet och transparent redovisar föreningens ekonomiska förutsättningar och behov av ökade intäkter. I SKB finns förtroendevalda och auktoriserade revisorer, vilket också borgar för att samråd och hyreshöjningar grundar sig på reella behov.

För ett allmännyttigt eller privat bostadsbolag bestäms hyran genom förhandling, vanligtvis med Hyresgästföreningen. Det innebär helt andra förutsättningar där parternas bud är led i en positionering inför en kommande förhandling. Inte sällan redovisas bud som kraftigt avviker från det slutliga resultatet. Hyresgästföreningens bud används också i den bostadspolitiska debatten av en medlemsorganisation som behöver visa muskler för att värva nya medlemmar och behålla befintliga. Fastighetsägarnas organisationer har i viss utsträckning liknande styrmekanismer. Övriga hyresförhandlingar har alltså ett bostadspolitiskt syfte där såväl fastighetsägarna som Hyresgästföreningen genom sina yrkanden vill påverka de bostadspolitiska förutsättningarna för förhandlingarna. Detta leder till en spretig budgivning som hyresgäster egentligen inte kan dra några slutsatser av.

Styrelsen menar att samrådsprocessen som grundar sig på ett gemensamt ansvar för föreningen mellan två organ, båda utsedda av medlemmarna genom val på föreningsstämma, inte skulle gynnas av att procentsatser redovisas för alla medlemmar – tvärtom. Styrelsen ser en risk och befarar att det kan leda till en positionering som skulle kunna vara förödande för föreningen och dess medlemmar. Man ska också ta i beaktande att det saknas möjlighet för en kooperativ hyresrättsförening att låta oberoende part ges ett inflytande över hyressättningen, såsom för de privata och allmännyttiga bolagen genom Hyresmarknadskommittén eller skiljenämnds-förfarande.

Styrelsens uppfattning är att den ordning som råder gynnar det gemensamma ansvarstagandet där bud med rejäl prutmån inte krävs. Ett mer öppet förfarande skulle sannolikt skapa osäkerhet bland medlemmarna, snarare än förståelse.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 14

Översyn av medlemsdemokratin i en växande förening

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten

Medlemsdemokratin är som störst när den lilla föreningen är nybildad. I takt med att föreningen växer minskar direktdemokratin och ersätts av representanter för medlemmarna. Anställda tjänstemän tar över administrativa uppgifter och frigör tid för de förtroendevalda som i huvudsak arbetar ideellt. De förtroendevalda utser en styrelse med uppgift att leda tjänstemännen. När föreningen blivit riktigt stor krävs en chefstjänsteman vilket innebär en verkställande direktör i SKB.

Så ser bilden ut i alla föreningar oavsett om det är konsument- eller produktionsföreningar eller föreningar bestående av enbart juridiska medlemmar typ fastighetsägarförbundet. Bilden är likartad i alla demokratiska länder över hela världen, vilket professor Jerker Nilsson visat i en ambitiös studie för 20-talet år sedan.

Ett flertal studier både från Sverige, övriga Norden, USA och Kanada visar också att när föreningen nått en viss storlek så flyttas ledningens skarpaste fokus från medlemmarna till föreningen i sig själv.

Medlemmarna glöms inte, men omvårdnaden inriktas i första på föreningen själv och inte i första hand på medlemmarna. Översatt till SKB betyder det att ledningen i första hand ser till vad som är bäst för SKB som företag och medlemmarnas bästa kommer i andra hand.

Detta syns inte tydligt eftersom medlemmarna inte har en referens, inte har något att jämföra med. Men att SKB för länge sedan nått punkten där förskjutningen att sätta fokus på SKB istället för medlemmarna är helt uppenbart. Generellt märker medlemmarna att kommunikationen minskar och besluten tas utan att medlemmarnas åsikter har inhämtats. Signifikant är också att föreningen expanderar till sidoverksamheter när verksamheten inte kan växa tillräckligt snabbt i sitt kärnområde, dvs det som är föreningens syfte och fastslagna mål i sin ursprungliga målbeskrivning, som även kallas stiftelseurkund.

Denna fokusförskjutning gäller som nämnts för alla föreningar, så SKB är inte särskilt utpekad. Finns det exempel som styrker min tes? Ja, på stämman ska jag redovisa 14 exempel. För att inte flytta koncentrationen från huvudfrågan till ett av exemplen så redovisar jag inte här något av dem. Men om någon läsare tvekar till sanningshalten i att denna fokusförskjutning sker så uppmanar jag till sökning på nätet.

För att klargöra hur utvecklingen har sett ut över tid och därmed uppmärksamma alla på faran i den för dem som anser att medlemsdemokratin är värd att bevara, bör en extern akademiker utan koppling till partier eller SKB få i uppdrag att göra en översyn.

Kanske en del tycker att företagsformen ekonomisk förening, som SKB är, är en förlegad form och att SKB bör efterlikna de kommersiella fastighetsbolagen så mycket som möjligt? För dem är ju medlemsdemokrati enbart en tyngd om foten och bör därför minimeras så mycket som möjligt. Det blir mycket bekvämare för tjänstemännen och vissa beslut kan genomföras snabbare.

Andra kanske tycker tvärtom, att den unika företagsformen med medlemsinflytande är värdefull och att medlemsdemokratin istället bör vårdas och synliggöras mera. Besluten tar något längre tid men förankringen ger nöjdare medlemmar som sluter upp mera lojalt och blir mer aktsamma om SKB:s bostäder och utrymmen.

Jag tror att styrelsen för SKB med glädje gör en demokratiöversyn och visar äkta solidaritet med det ursprungliga syftet med Stockholms kooperativa bostadsförening samt att medlemsinflytandet bibehålls.

Yrkande

Att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att anlita lämplig person för att granska demokratiutvecklingen i SKB under de senaste tio åren samt lämna förslag till eventuellt möjliga förbättringar av medlemsdemokratin.

Styrelsens utlåtande över motion 14

Styrelsen delar motionärens åsikt att demokratin i föreningen är viktig att vårda. Att SKB sedan instiftandet 1916 har utvecklats till att nu ha mer än 93 000 medlemmar och närmare 8 500 bostäder fördelat på 148 fastigheter till ett värde om 26 miljarder kronor är en unik utveckling för en kooperativ hyresrättsförening i Sverige. Under åren har demokratin i föreningen av nödvändighet utvecklats. I styrelsen svar på motion 2024/6 finns en sammanfattning av denna resa. Redan 1933 övergick föreningen från en direkt demokrati till ett system med representativ demokrati.

Motionären menar att i takt med att en förening växer sker en förflyttning av ledningens fokus, från medlemmarna till föreningen i sig. I SKBs fall betyder detta att ledningen i första hand ser till vad som är bäst för "företaget" SKB och först i andra hand ser till medlemmarnas bästa. Det är styrelsens bestämda uppfattning att föreningens medlemmar är föreningen. Föreningens bästa sammanfaller därmed med medlemmarnas bästa och vice versa. I sammanhanget är det dock viktigt att vara medveten om att med medlemmar avses här medlemmarna som kollektiv och över tid och inte en enskild medlem just nu. När det gäller medlemskollektivet i SKB är det uppenbart, och kanske även naturligt, att det på gruppnivå kan finnas intressekonflikter mellan medlemmarna. Det gäller till exempel mellan gruppen boende i föreningens äldre del av fastighetsbeståndet, med låga hyror och insatser, och gruppen boende i det nyproducerade fastighetsbeståndet, med högre hyror och insatser. Det gäller även mellan gruppen hyresmedlemmar och gruppen kömedlemmar.

Motionären beskriver också att en förening som växer tenderar att utveckla sidoverksamheter. Detta skulle även gälla för SKB, vilket motionären säger sig ha 14 olika exempel på som han förbehåller sig rätten att redovisa först vid själva föreningsstämman. Detta är naturligtvis mycket svårt för styrelsen att bemöta. Motionärens svepande hänvisning till "nätet" ger heller inte mycket ledning.

I ändamålsparagrafen i SKBs stadgarna går att läsa följande:

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

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

Styrelsen anser att SKB bedriver verksamheten inom ramarna för föreningens stadgereglerade ändamål.

När det gäller punkten 5 i ändamålsparagrafen ger den föreningen möjlighet att utveckla bland annat sådan verksamhet som är helt nödvändig för att SKB över huvud taget vara aktuell för markanvisningar och för att detaljplan och bygglov ska vinna laga kraft. Sådan verksamhet kan handla om att i SKBs fastigheter inrymma lokaler för exempelvis förskolor, skapa p-platser och andra mobilitetslösningar samt delta i samfälligheter för till exempel avfallshantering. Det kan också handla om att genom lokala fastighetsägarföreningar delta i olika trygghetsskapande åtgärder i områden där SKBs fastigheter är belägna.

En annan viktig fråga som utvecklats sedan SKB bildades 1916 är frågan om var föreningen ska bygga. På den tiden ansågs exempelvis kvarteren Motorn-Vingen-Bälgen i Vasastan tillhöra Stockholms utmarker. Idag växer kommunerna i regionen alltmer ihop, i takt med att befolkningen växer. Om SKB även fortsättningsvis ska ha en möjlighet att leva upp till ändamålsparagrafens andra punkt måste föreningen söka mark även utanför Stockholms tullar. Därför har SKB i dagsläget

fastigheter i sex kommuner runt Stockholm och ytterligare under utveckling. Varken grundarna av SKB eller den styrelse som 1938 tog det då djärva beslutet att bygga kvarteret Markpundet i Åkeslund – det ansågs ligga långt utanför tullarna – hade troligen inte kunnat föreställa sig hur föreningen skulle se ut i framtiden.

Omsorgen om föreningen innebär att det är viktigt att styrelse, och även andra förtroendevalda, vid utförandet av sina uppdrag ställer sig frågan vad som ryms inom föreningens ändamål. Diskussioner kring detta är anledningen till att den treårsplan som för närvarande styr den operativa verksamheten är indelad i de tre verksamhetsområdena ”medlem och förening”, ”förvaltning” och ”nyproduktion”. SKB är i dagsläget Stockholmsregionens största privata hyresrättsaktör. I sin verksamhet konkurrerar föreningen om mark och kompetent arbetskraft. Med 93 000 medlemmar, varav den helt övervägande delen är köande, krävs att föreningen även fortsättningsvis producerar nya kooperativa hyresrätter där lämplig mark finns att tillgå. Vidare krävs att föreningen som stor fastighetsägare och samhällsaktör bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete. För detta krävs att SKB både kan behålla och attrahera den nödvändiga kompetensen. Kort sagt, för att SKB ska vara en relevant bostadsaktör för både boende och köande medlemmar krävs det ständig förnyelse och utveckling – inom ramen för föreningens ändamål. Enligt styrelsens uppfattning sker denna förnyelse och utveckling med både föreningens och medlemmarnas bästa för ögonen.

Demokratin inom SKB utvecklas hela tiden som ovan beskrivits. Att nätverka och ta intryck av andra för utvecklingen av den egna verksamheten är i sig klokt. SKB är sedan ett antal år med i paraplyorganisationen Svensk Kooperation av bland annat just det skälet. Likaledes talade Susanna Alexius, docent i företagsekonomi och forskningsledare vid Score, vid kvartersrådsdagen 2023. Hon talade kring temat hur det är att leda komplicerade organisationer. Enligt yrkande i motion 2021/14 pågår för närvarande ett arbete med att undersöka hur SKB kan anta Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag och anpassa den till föreningens stadgar och styrdokument. Avsikten är att lägga fram ett förslag härom till föreningsstämman. SKB ser också positivt på att bidra till forskning när kontakt från akademien eller andra tas. SKB har exempelvis deltagit i forskningsprojektet Bostad 2.0 som drivs i KTHs regi.

Just nu pågår stadgerevision steg 2, i enlighet med det inriktningsbeslut som fullmäktige beslutade om hösten 2021. I det arbetet finns fullmäktigeledamöter jämte styrelsemedlemmar och tjänstemän representerade. Under våren kommer tre dialogmöten att arrangeras. Syftet med dessa är hämta in synpunkter på ändringsförslag så att dessa kan beaktas i arbetet med det kommande stadgeändringsförslaget.

Sammanfattningsvis gör styrelsen bedömningen att SKB under årens lopp, inklusive de senaste tio åren, framgångsrikt har klarat att utveckla både verksamheten och demokratin inom föreningen, med beaktande av såväl föreningens som medlemmarnas bästa. Mot denna bakgrund anser styrelsen därför att det inte finns skäl att låta en extern part granska föreningens demokratiutveckling det senaste decenniet. Styrelsen gör även bedömningen att en sådan granskning i dagsläget inte är ekonomiskt försvarbar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 15

Utse en kvartersrådssamordnare i SKB:s föreningsstyrelse

av Ingalill Lundvall, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken, och Lennart Stark, hyresmedlem Kampementsbacken

Detta är en motion om behovet av att utse en kvartersrådssamordnare i SKB:s föreningsstyrelse med ansvar för olika former av stöd till kvartersrådets löpande verksamhet och för kvartersråden att vända sig till i samarbetsfrågor med föreningsstyrelse och verkställande organisation.

Kvartersrådssamordnaren behöver ha möjlighet att löpande fatta ekonomiska beslut och prioritera resurser.

Kvartersråden skulle då ha möjlighet att kontakta kvartersrådssamordnaren i olika ärenden. Kvartersrådssamordnaren kan inhämta alla kvartersråds uppfattning om ärendet vilket ger en tydligare situationsbild av hur ärenden ska prioriteras och vidarebehandlas. Det minskar därmed risken för felbeslut i föreningsstyrelse, verkställande organisation och kvartersråd.

Alla kvartersråd, oavsett storlek och tidigare erfarenheter får därigenom möjlighet att komma till tals och bedömas på sakliga grunder.

Identiska eller likvärdiga frågor kan samlas så att det inte spills tid på upprepningar av kända frågeställningar. Kvartersråden liksom föreningsstyrelse och verkställande organisation kan då få tillgång till systematiskt sammanhållen information som kan komma till nytta både i nya och pågående frågor.

Nedan finns förslag på några angelägna ärenden för kvartersrådssamordnaren:

1. Hur ser kvartersråden på att genomgång av SKB:s årsredovisning och föreningsstyrelsens utlåtande om motioner och besvarandet av medlemmarnas eventuella frågor på dessa inte längre genomförs av de ansvariga vid varje års medlemsmöte? Finns det intresse för att finna lösningar så att föreningsstyrelserepresentant kan närvara genom att t ex två kvarter har gemensamt medlemsmöte?
På SKB:s webbplats står om medlemsmötet: "det är ett utmärkt tillfälle att ställa frågor, delta i diskussioner och att påverka".
2. Hur ser kvartersråden på
 - att man inte har av SKB ordnad internetuppkoppling i kvarterslokalen
 - att kvartersrådsmedlemmarna inte har av SKB ordnad fildelningstjänst med stöd för olika åtkomstbehörigheter
 - att kvartersråden ännu inte har möjlighet att ha en av SKB anordnad Teamsidentitet för digitala möten
 - kvartershemsidans funktionalitet för lokalbokningar, som informationskanal till boende, för kalender, kontaktuppgifter och kvartersgemensamma dokument
3. Möjliggöra tvärförbindelser mellan kvartersråd. Ibland är det önskvärt att bolla frågor med andra kvartersråd. Hur gör ni? Hur fungerar det hos er? Det finns ofta mycket erfarenhet och tradition inom varje kvartersråd men kontinuiteten kan ibland brytas av olika anledningar. Tillgång till ett digitalt forum, modererat av föreningen, för att ställa frågor och läsa svar från andra kvartersråd vore värdefullt att ha. Forumet kan kanske organiseras i trådar/ämnen utifrån arbetsordningens punkter. Åtkomsten till forumet borde vara knuten till kvartersrådsanvändaridentitet ej till personlig användaridentitet. Vilket intresse finns hos kvartersråden för detta?

4. Utökning av underlagen för dem som eventuellt är intresserade av att bli nya kvartersrådsmedlemmar skulle kunna ske genom en beskrivning av innehållet i den traditionella årliga utbildningen av nya kvartersrådsmedlemmar och finnas tillgänglig i kvartersrådsguiden. Utbildningen skulle också kunna finnas tillgänglig som webinarium i kvartersrådsguiden så att kvartersråden kan hänvisa till den. Vad anser kvartersråden om detta?

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att

utse en kvartersrådssamordnare i SKB:s föreningsstyrelse

Styrelsens utlåtande över motion 15

SKBs styrelse arbetar inte operativt, vilket heller inte är en del av dess uppdrag. I styrelsen finns olika kompetenser representerade, liksom representanter för både köande och boende medlemmar samt representanter för personalen. Samtliga styrelseledamöter förutsätts ha "SKB-hatten" på sig vid utförandet av de angelägenheter som ligger under styrelsens ansvarsområde. De förväntas med andra ord arbeta med såväl hela föreningens som samtliga medlemmars bästa för ögonen. Att kvartersråden som organ skulle ha en egen, särskild ledamot i styrelsen är inte i linje med den demokratiska grundtanke som ligger bakom föreningen som organisationsform.

Motionärerna lyfter flera goda idéer, varav några redan håller på att förverkligas. Även styrelsen anser att de gemensamma kvarterslokalerna bör ha internetuppkoppling. En sådan utbyggnad har planerats men på grund av det rådande ekonomiska läget har den temporärt stannat av. Den kommer dock att återaktiveras när de ekonomiska förutsättningarna så tillåter. Arbetet med utveckling av kvarterens hemsidor pågår, även om detta inte sker i önskvärd takt, vilket styrelsen beklagar.

Ett sätt att skapa bättre förutsättningar för kvartersråden att komma i kontakt med varandra är kvartersrådsmejlen. Den är inget forum i sig, men utgör en god förutsättning för att kvartersråden ska kunna starta forum och öka kontakten mellan kvarteren.

Styrelsen anser att motionärernas idé om att det ska finnas en utbildning för nya kvartersrådsmedlemmar, tillgänglig som ett webinarium i kvartersrådsguiden, är god och avser att jobba vidare med frågan.

Motionärernas yrkande är att föreningsstämman ska besluta att utse en kvartersrådssamordnare i SKBs föreningsstyrelse. Som framgår av utlåtandets första stycke finns det dock inte förutsättningar för en sådan ordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 16

Kvartersrådsforum x2

av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården

Kvartersråden träffas egentligen bara på fullmäktige. Det har tagits väldigt bra initiativ med träffar för olika ämnen men det saknas något. Initiativen och ämnesvalen kommer främst från SKB, förvisso efter att ha lagt örat mot rälsen. Ett symptom på bristen är alla motioner som avhandlas på fullmäktige. Många motioner är enkla eller borde hanterats av förvaltningen men i brist på annat forum så blir det en tungrodd motion.

Det behövs två saker, dels ett internt forum för kvartersråden där saker kan bollas upp och diskuteras, dels ett mer formellt forum mellan kvartersråden och SKB där man regelbundet avhandlar saker som bollats i råden och främst i det först nämnda forumet.

Idag finns i princip ingen möjlighet för kvartersråden att bolla små eller stora saker med andra kvarter. Har man ett lokalt eller allmänt problem? Har det dryftats förut? Någon annan som har problem med komposten/bastun/snickarboea? Hur för man problemet vidare på bästa sätt? Osv. Email-adresserna till sammankallande är bra men email är inget man diskuterar via, det blir inget forum. Det bör vara internt för råden då ibland är det kritik mot SKB:s agerande i någon fråga. Dock blir det problematiskt om SKB driver forumet för då har SKB ett ansvar för det som sägs (GDPR, innehållsmoderering, m.m.). Kanske SKB kan hjälpa till att hitta lämpligt verktyg och tipsa om konfigureringsmen att det sista steget tas av någon bland kvarteren och SKB är då formellt inte ansvarigt?

En motion är byråkratiskt tungrodd, hanteras bara en gång per år, måste vara skriftlig och helst ska den presenteras inför ett hav av personer. Ibland är det sista eskaleringen då man inte är nöjd med responsen via förvaltarna. Kanske ämnet inte rör det enskilda kvarteret och då är förvaltaren inte den bästa kanalen. Det behövs något mindre tungrodd och frekventare än fullmäktige men ändå lite formellt, man blir hörd, man får ett svar. Typ liten eskalering snarare än motion. Typ minnesanteckningar snarare än mötesprotokoll. Typ varannan, var tredje månad?

Generellt vill jag påstå att delägarna är en väldigt underutnyttjad resurs. Det finns en stor intresserad kompetens inom säkerligen alla ämnesområden. Styrelsen plockar upp en del personer men där ser jag ett stort fokus på SKB som bostadsbolag och de boendes (delägarna!) synpunkter kommer till korta. Det nämns ofta fina ord om deltagande och brukarundersökningar men jag undrar hur det är formellt. Hur mycket i SKB:s processer anges kvartersråden för informationsdelgivning eller t.o.m. som remissinstans?

Yrkanden

1. Utred om och hur SKB kan bistå så att kvartersråden får ett för dem internt forum
2. Utred om och hur ett råd kan formeras där kvartersråden möter SKB under halvformella former.
3. Utred i vilken omfattning som kvartersråden anges i SKB alla processdokument

Styrelsens utlåtande över motion 16

Ett internt diskussionsforum mellan kvartersråden är en mycket god idé och något som styrelsen välkomnar. Det är kvartersrådets ansvar att ett/flera sådant skapas. Mejl kan ses som ett första steg för att underlätta för kvartersråden att skapa kontakt sinsemellan. I likhet med motionären

anser styrelsen dock inte att mejl ett optimalt forum för diskussion. Däremot är det ett tillvägagångssätt att skapa relationer och knyta kontakt, som ett första steg.

Motionären betonar att delägarna, vilket av styrelsen tolkas som medlemmarna, är en väldigt underutnyttjad resurs. Styrelsen vill dock betona att SKB redan använder sig av medlemmarnas kompetenser inom olika arbetsgrupper/referensgrupper med mera. Styrelse och organisation har hela tiden örat mot rälserna för att lyssna in behov och önskemål i olika avseenden och ett flertal aktiviteter har tillkommit utifrån detta. Exempel på grupper där SKB-medlemmar ingår är arbetsgruppen för stadgerevision steg 2 med tillhörande dialogforum och en referensgrupp som består av kömedlemmar. På SKBs kvartersrådsdag, som utvecklats från att ha ägt rum under några timmar kvällstid, ges tillfälle för kvarterens sammankallande att utbyta erfarenheter, ta del av kunskap inom olika områden samt skapa relationer mellan kvartersråden.

Motionären lyfter önskemålet om ett mer formellt forum, (men inte lika formellt som fullmäktige), mellan kvartersråden och SKB. Detta ser styrelsen i och för sig som en intressant idé men vill samtidigt väcka frågan om och hur föreningen ska lyckas med att engagera medlemmarna till ytterligare möten. Ett av de prioriterade målen i treårsplanen för 2022–2024 är en engagerad förening. Styrelsen konstaterar att det inom detta område fortfarande finns en utmaning när det gäller att just engagera fler medlemmar. Denna utmaning är inte utmärkande för SKB utan den tåmpas hela föreningslivet i Sverige med.

Motionären vill även att det ska utredas i vilken omfattning kvartersråden anges i SKBs alla processdokument, dock utan att det framgår vad syftet med en sådan utredning skulle vara och vilken relevans den har för frågan om ”kvartersrådsforum x2”.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 17

Styrelsens sammansättning

av Åke Persson, kömedlem, Lena Berg, Ingelie Widman, Ann Gouiedo och Anita Franzén, hyresmedlemmar Stångkusken, samt Lars-Gunnar Jönsson, fullmäktig Stångkusken

I fullmäktige har vi idag regeln att boende medlemmar skall vara i majoritet. 60% av fullmäktige ledamöterna skall vara boende medan 40% skall vara kömedlemmar.

Samma förhållande borde gälla för styrelsens sammansättning. Dvs 60% av de av fullmäktige valda styrelseledamöterna borde vara boendemedlemmar och 40% kömedlemmar.

Vi yrkar:

-att detta skall vara principen vid framtida val av styrelsemedlemmar.

Styrelsens utlåtande över motion 17

Enligt §27 SKBs stadgar ska styrelsen bestå av högst nio och lägst sju ledamöter jämte högst fyra och lägst två suppleanter, som väljs av föreningsstämman. Styrelsen väljs så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade. De anställdas representation i styrelsen regleras enligt lag.

Ledamöter och suppleanter väljs för tiden till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra året efter valet och avgår växelvis vartannat år. Av föreningsstämman valda ledamöter och suppleanter ska vara medlemmar i föreningen.

Föreningsstämman utser en valberedning som har att för nästkommande ordinarie föreningsstämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare ska väljas.

För tiden efter föreningsstämman 2023 fram till föreningsstämman 2024 är fem av de ordinarie styrelsemedlemmarna kömedlemmar och tre hyresmedlemmar. En suppleant är kömedlem och en är hyresmedlem.

För föreningens bästa är det av stor vikt att styrelsemedlemmarna har en eller flera specialistkompetenser. För att få en så bred och kompetent styrelse som möjligt, är det viktigt att kompetenser inom områden som till exempel hållbarhet, verksamhetsutveckling, fastighetsekonomi, tekniska kunskaper, juridik och it är representerade.

Det är styrelsens övertygelse att om en begränsning utifrån medlemmens status som hyresmedlem eller kömedlem skulle införas, skulle detta kunna medföra svårigheter och begränsa möjligheterna för valberedningen att få fram namn på medlemmar som är både kompetenta och som kan bidra till såväl bredd i styrelsearbetet samt vidareutveckling av föreningens verksamhet. Utifrån styrelsens perspektiv är det en absolut självklarhet att styrelseledamöterna arbetar för både samtliga medlemmars och föreningens bästa. Utifrån detta perspektiv är det styrelsens uppfattning att det inte är optimalt att begränsa urvalet av potentiella styrelseledamöter på basis av om de är kömedlemmar eller hyresmedlemmar.

Styrelsen förslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 18 Övergång till ettåriga mandatperioder

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

SKB har tvååriga mandatperioder för *alla* uppdrag *utom* styrelseordföranden och yrkesrevisorer. Dessa tvååriga mandatperioder bör ersättas med **ettåriga mandatperioder**, eftersom det har många fördelar:

- Valen blir enklare, eftersom man slipper hålla reda på och redovisa vilka som kvarstår och vilka som ska omväljas eller ersättas.
- När alla väljs varje år behövs ingen extra översikt över valda och kvarstående.

- Formuleringarna i stadgarna blir enklare.
- Valberedningen får större frihet att välja vilka som bör omväljas respektive ersättas.
- Obalans i något organ mellan antalet som kvarstår respektive ska omväljas/ersättas – som kan uppstå genom att personer avgår under mandatperioden – kan enkelt rättas till.
- Detsamma gäller obalans i något organ mellan representanter för boende respektive köande.
- De förtroendevalda granskas varje år i stället för vartannat, vilket är demokratiskt bättre, samtidigt som de valda kan känna större motivation.
- I kvarteren och bland boende uppmärksammas föreningsarbetet inom SKB varje år – i stället för bara vartannat – när fullmäktige väljs.
- Personer som drar sig för att kandidera på grund av tvåårig mandatperiod – det gäller särskilt val till fullmäktige – får möjlighet att kandidera, med möjlighet att omväljas.

Tvååriga mandatperioder syftar till att garantera en viss kontinuitet, så att inte alltför många nya väljs ett visst år. Men garantin är bara skenbar – den som har valts kan ju avgå när som helst, och avgångarna har ökat på senare tid. Med ettåriga mandatperioder har valberedningen större möjligheter att hitta en bra balans mellan kontinuitet och förnyelse.

I en vanlig förening kan tvååriga mandatperioder vara ett visst skydd mot kupper, där ett stort antal medlemmar plötsligt dyker upp på ett årsmöte och lyckas driva igenom beslut som annars inte hade kunnat fattas. Men sådana kupper är omöjliga i SKB, eftersom föreningen har ett fullmäktige med ett bestämt antal röstberättigade ledamöter.

Jag kan inte se några fördelar med tvååriga mandatperioder. De krånglar till det och gör valen onödigt byråkratiska. Det vore mycket bättre med ettåriga mandatperioder.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att i nästa förslag till stadgeändringar inkludera ändringar som innebär övergång till ettåriga mandatperioder för samtliga uppdrag inom föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 18

SKBs tvååriga mandatperioder syftar till att skapa kontinuitet och säkerställa att kunskap och erfarenhet delas och överförs i en jämn takt. Detta förstärks när ledamöterna på sätt som sker i SKB väljs för två år och avgår växelvis vartannat år. Med ettåriga mandatperioder finns det en hypotetisk risk för att många ledamöter väljer att lämna sina uppdrag samtidigt. Teoretiskt skulle således exempelvis styrelsen kunna komma att bestå av helt nya ledamöter varje år, antingen på grund av frivillig avgång eller på grund av sådan kupp som motionären själv nämner som en risk.

En uppenbar nackdel med ettåriga mandatperioder är brist på tid för den förtroendevalde att driva långsiktiga frågor och projekt. Så korta som ettåriga mandatperioder kan även bidra till att skapa en osäkerhet hos förtroendevalda; det kortsiktiga ”kvartalsbeteende” som präglar delar av den privata näringsverksamheten riskerar att uppstå även i en förening med så korta mandatperioder. Det är viktigt att hitta en balans som mellan å ena sidan kravet på viss långsiktighet och kontinuitet när det gäller skötseln av föreningen och medlemmarnas önskemål om förnyelse.

Precis som motionären skriver kan den som är förtroendevald avgå när som helst under ett verksamhetsår oavsett längd på mandatperioden. Tvååriga mandatperioder medför ingen garanti i detta hänseende men det gör heller inte ettåriga mandatperioder. Det är dock styrelsens uppfattning att de flesta förtroendevalda känner en lojalitet att fullfölja sitt uppdrag. Motionären nämner

att avgångarna har ökat på senare tid, dock utan att närmare precisera omfattningen och skälen till avgångarna samt på vilket sätt dessa skulle ha påverkat föreningens verksamhet. Enligt styrelsens uppfattning kan en eventuell ökning av antalet avgångar ha olika förklaringar; en tänkbar förklaring är att medelåldern på SKBs förtroendevalda är relativt hög.

Motionären framhåller de fördelar som ettåriga mandatperioder enligt honom skulle innebära. Styrelsen delar inte motionärens uppfattning utan gör bedömningen att ettåriga mandatperioder innebär större nackdelar än fördelar och dessutom skulle kräva mer administrativa resurser för valberedning och förvaltning. Dessutom skulle den tid som vid föreningsstämman tas i anspråk av nomineringar och val öka väsentligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 19

Nomineringar för valberedningen

av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan

SKB är en Kooperation som bygger på varje medlemskaps engagemang. Styrelsen har uppmanat att lämna förslag på engagemang höjande aktiviteter och därmed göra det enklare för medlemmar att påverka vår förening. En sådan förenkling är att varje medlem ska ha rätt att enkelt föreslå företrädare som företräder dem central, en sådan funktion är valberedningen. Processen behöver bli öppen och i 2024 års anda, likt hyresgästföreningen nya strategier för valberedningen 2023 i samma ämne, där medlemmar enkelt kan föreslå kandidater som skall väljas på årsmötet.

Beslut behövs

- Att ta fram arbetsordning och rutiner samt avvärja eventuella hinder för att varje medlem ska kunna föreslå ledamot till valberedningen.
- Att samtliga föreslagna valberedningsnamn skall anslås samtidigt som kallelsen till stämman skickas ut både digitalt på SKB hemsida och via kallelsen till årsmötet som skickas till fullmäktige.
- Att frågan bereds med rutiner som stärker att jävsförhållande inte kan förekomma.

Utanför motionen som eget dokument bifogas hyresgästföreningens valberedningsstrategi. <https://www.hyresgastforeningen.se/sok/?query=Valberedningsstrategier>. Välj 2023.

Styrelsens utlåtande över motion 19

Styrelsen delar motionärens åsikt att det är bra om det är enkelt att nominera till föreningens olika förtroendeposter. Vid årsskiftet 2023/2024 infördes i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar en möjlighet att genomföra digitala föreningsstämmor och därmed även digitala val. I uppdraget kring stadgerevision steg 2 ingår att se över SKBs stadgar så att de harmoniserar med den förändrade lagstiftningen. Digitala nomineringar är alltså något som föreningen kan välja

att införa redan nu. Det handlar mer om att hitta en bra digital plattform för detta.

Vad gäller att förbereda valet av valberedare, i vilket arbete ingår att hitta rätt personer till uppdraget, så är förfarandet inte lika tydligt som för andra förtroendeuppdrag. Det är ju valberedningens uppgift att leda själva nomineringsarbetet inom föreningen. Poängteras bör att det står alla medlemmar fritt att nominera kandidater inför föreningsstämman. Alla fullmäktigeledamöter har samma möjlighet vid själva stämman.

Det finns säkerligen delar av Hyresgästföreningens valberedningsstrategi som SKB kan inspireras av och det kan även finnas andra föreningar som löst detta på olika, kloka sätt.

Att ta fram arbetsordningar och rutiner för hur föreningens olika organ ska arbeta är klokt. Styrelsen har en sådan, och det vore säkerligen lämpligt att besluta om liknande för även föreningens andra organ, exempelvis valberedning och hyresutskott. Detta skulle kunna bidra till att motverka jävssituationer.

Styrelsen avser att uppdra åt arbetsgruppen för stadgerevision steg 2 att se över om arbetsordningar och andra styrdokument förutsätter stadgeändringar och i så fall föreslå sådana för styrelsen.

Styrelsen delar motionärens intentioner såsom de kommer till uttryck i yrkandena. Dessa är dock för allmänt hållna för att här och nu kunna ligga till grund för beslut i frågan varför styrelsen inte kan föreslå bifall till motionen. Frågan kommer dock att behandlas i enlighet med styrelsens svar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 20

Öppnare nominerade för förtroendeposter

av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan

För att så många medlemmar som möjligt skall kunna vara med och påverka SKB, vilket styrelsen uppmanat till, behövs nya rutiner om nyval och omval för de personer som skall väljas in till de centrala funktionerna. Varje medlem skall kunna ha möjlighet att lämna synpunkter till sin fullmäktige innan årsmötet det är så demokrati fungerar.

- Att alla som årligen är till förfogande för centrala poster samt de som valberedningen nominerar för nya respektive omvalda ledamöter vilka väljs på årsmötet presenteras i ett och samma sammanhang samtidigt som kallelse skickas ut för årsmötet analogt och digitalt på SKB hemsida.
- Att ledamotspresentationen innehåller lämpliga uppgifter som medlemstid, boende/köande, om ledamoten är ny eller hur länge den haft förtroende posten med mera
- Att styrelsen tar fram rutiner för valberedningen som de ska förhålla sig till och undanröja eventuella hinder för att presentationen om samtliga personer som står till förfogande i omval och nyval av SKB centrala förtroendeposter i ett och samma dokument och websida årligen med start från och med 2025.

Styrelsens utlåtande över motion 20

Styrelsen delar motionärens åsikt att det i samband med kallelse till föreningsstämma vore bra att på lämpligt sätt presentera de som föreslås till olika förtroendeuppdrag.

I stadgerevision steg 2 kommer förslag till anpassning till de vid årsskiftet 2023/2024 införda förändringarna i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, kring möjligheten till digitala stämmor, att presenteras. I linje med detta arbetar organisationen med att handla upp lämplig plattform för digital röstning vid stämmor. En sådan plattform skulle också kunna stödja möjligheten till digitala nomineringar och val till förtroendeuppdrag i föreningen, alltså även vid val i kvarteren och vid köandes möte. I ett sådant system bör en presentation av kandidater kunna visas.

Styrelsen avser att implementera en lämplig plattform för digitala nomineringar och val. Ambitionen är att en ny plattform ska kunna vara i bruk samtidigt som reviderade stadgar träder i kraft. Det finns inte ekonomiskt utrymme som medger ett snabbare införande.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 21

Tydlig information om så kallat bomedlemskap (kömedlemmar som överförs till förvaltningsenhet)

av Kenneth Karmaeus, fullmäktig Ryssjan

Bakgrund till motionen

Jag är gift och min hustru har varit SKB-medlem i många år och vi bor i SKB Ryssjan sedan drygt 10 år. Själv är jag också SKB-medlem. Min hustru står på kontraktet men inte jag. Min hustru var tidigt i vår boende medlem i Ryssjans kvartersrådet. Själv till en del engagerad i kvartersrådets arrangemang rent praktiskt.

Jag blev senare kvartersrådsmedlem och så småningom tillfrågad om jag ville representera SKB som fullmäktige. Tackade ja till förtroendet och fick klart för mig att man då måste vara SKB medlem. Så jag ansökte om medlemskap och betalade in alla nödvändiga avgifter.

Med start under pandemin fungerade jag som kvarterrådets protokollförare.

För ca 2 år sedan blev jag undrande över vad som stod i ett protokoll jag själv skrivit. Men eftersom jag inte hade sparat något för egen del skulle jag gå till Ryssjans hemsida för att läsa vad som stod.

Jag blir då varse att jag inte har tillträde till Ryssjans hemsida.

Förvånad tar jag kontakt med SKB centralt och blev hänvisad till IT-avdelningen.

Där får jag förklaringen att jag är registrerad som köande efter som jag inte stod på kontraktet. Det underliga är att på mitt medlemskort står det ”boende” Jag fick också veta att It-avdelningen

hade saken på sin "göromålslista" och hade kontakt med någon leverantör som skulle åtgärda det hela. Jag fick rådet att "låna min hustrus inloggningsuppgifter". Detta, när det dagligen i samhället basuneras ut, låna ALDRIG ut dina inloggningsuppgifter. Tiden går och inget händer. Så jag skriver till VD om saken och vi träffas och jag delger henne det hela. Jag förväntade mig då att hon tagit med sig frågan och gett någon i uppdrag att få ordning på det hela. Men efter att ha väntat i ett halvår utan att få någon respons om förändring från VD upplever jag det som att mötet var ett sätt att få tyst på en besvärlig fullmäktigemedlem.

Så vid ett möte med en SKBare i ett annat kvarter tar jag upp saken och av honom får jag klart för mig vad som står i SKBs stadgar §16. Jag citerar

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

Jag yrkar nu att fullmäktige beslutar att VD skall informera SKBs administration om vad som står och tydliggöra hur det i praktiken skall gå till. Vidare att alla medlemmar informeras på lämpligt sätt. Samt att möjligheten tydliggörs vid kontraktskrivandet.

Styrelsens utlåtande över motion 21

Frågorna som motionären lyfter är relevanta. Syftet med den möjlighet som följer av stadgarnas §16: *"Medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet som denna medlem"* är, enligt styrelsens mening, inte alldeles självklart. I synnerhet mot bakgrund av det som sägs i §4: *"Medlemmar indelas i hyresmedlemmar och kömedlemmar. Hyresmedlemmar är sådana medlemmar som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter. Övriga medlemmar är kömedlemmar"*.

Bestämmelsen i §16 ska förstås på så vis att en kömedlem, genom varaktigt sammanboende med hyresmedlem och genom överföring till förvaltningsenheten, kan fullgöra förtroendeuppdrag som om hen vore hyresmedlem. Exempelvis genom att väljas till fullmäktig för boende eller genom att representera hyresmedlemmar i hyresutskott eller valberedning. Medlem som begärt överföring till förvaltningsenhet enligt §16 benämns bomedlem – ett begrepp som dock inte definieras i stadgarna.

Styrelsen anser att bestämmelsen i §16 är otydlig, och frågan har tidigare lyfts i bland annat motion 2021/8. Av detta skäl har styrelsen uppdragit åt projektgruppen för stadgerevision steg 2 att föreslå stadgeförändring med avseende på detta.

Motionären lyfter vidare frågan om bomedlemmars tillgång till kvartershemsidan för det kvarter hen är boende och engagerad i. Den befintliga tekniska lösningen möjliggör inloggning endast för hyresmedlemmen, vilket inte är tillfredställande. En ny lösning är bland annat av denna anledning upphandlad av förvaltningsorganisationen. Vid tiden för beredning av årets motioner är projektets tidsplan inte fastställd, men ny plattform för kvartershemsidor bedöms kunna vara färdig för implementering under hösten 2024.

Motionären föreslår i sitt yrkande att vd ska informera SKBs administration om vad som gäller bomedlemmar och hur bomedlemmars rättigheter i praktiken ska tillvaratas. Vidare att alla medlemmar ska informeras på lämpligt sätt och att möjligheterna tydliggörs vid kontraktskrivning. I samband med kontraktskrivning ges mycket information. Styrelsen bedömer att information om möjligheten till bomedlemskap riskerar att försvinna i mängden av information om alla andra praktiska frågor, som i flyttsituationen sannolikt är mer angelägna. Det hindrar dock inte att möjligheten tydliggörs på lämplig plats och att SKBs medarbetare påminns om möjligheten till

bomedlemskap och vad det innebär. Frågan förväntas också bli synliggjord i kommande stadgeändringsprocess.

Styrelsen delar därför, i allt väsentligt, motionärens synpunkter och processen för att tydliggöra detta i stadgarna är startad. Likaså utvecklingen av en ny plattform för kvartershemsidor som kommer att vara tillgängliga även för bomedlemmar. Hur och när medlemmar bör informeras om möjligheten till bomedlemskap kan växla över tid, varför även riktlinjerna härför måste tillåtas växla. Inte desto mindre har motionären och styrelsen samma intentioner, vilket återspeglas i styrelsens förslag till beslut.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 22

Anpassning av turordningstider

av Jannica Ekström Söderman, kömedlem

Innan tidigt 80-tal erbjöds möjligheten att teckna medlemskap för olika storlekar på lägenheter. Detta innebär att medlemmar som blev medlemmar tidigt i föreningens historia kan ha olika turordningstider för tex Enkelrum, 1 RoK, 2 RoKv (rum och kokvrå) etc.

Dock erbjuds, och byggs, i dag i princip uteslutande lägenheter som har beteckningen 1-2-3- rum och kök – inga enkelrum erbjuds alls och utbudet av lägenheter med kokvrå är mycket begränsat. Detta innebär att dessa medlemmars möjlighet att få en lägenhet utifrån tidigare principer har urholkats kraftigt.

Det blir därför av vikt att anpassa tidigare medlemsskapsalternativ till den moderna bostadsutvecklingen som den ser ut idag.

För att värna rättvisepincipen i SKB:s turordningssystem så föreslås att endast medlemmar som tidigare har sparat ihop till fullt bosparande (innan planerad höjning 2024) kan komma i fråga för en ihopslagning av sina tidigare turordningstider, detta för att säkerställa att den ekonomiska insatsen är lika för alla.

Jag yrkar därför på att föreningsstämman beslutar att alla medlemmars turordningstider, som har olika turordningstid för enkelrum, rum och kök, rum och kokvrå etc, skall slås samman och få samma turordningstid, den tidigaste kötiden, för alla lägenhetsalternativ på samma sätt som sedermera erbjöds för alla nya medlemmar från ca 1982, för att säkerställa alla medlemmars lika förutsättningar till befintligt lägenhetsutbud.

Styrelsens utlåtande över motion 22

Motionärens uppgifter stämmer i sak. Fram till 1982 förutsatte medlemskap i SKB att en medlemsinsats på 50 kronor hade betalats. För att få turordning krävdes att medlemmen också betalade ett

kreditbelopp på mellan 350 och 700 kronor. Det lägsta kreditbeloppet gav turordning till enklrum och det högsta till tre rum och kök och större. 1982 infördes ett enhetligt kreditbelopp på 950 kronor (den obligatoriska insatsen var fortfarande 50 kronor). De som gick med i föreningen från och med detta år fick därmed turordning till alla lägenhetsstorlekar. De befintliga medlemmar som hade betalat ett kreditbelopp som var lägre än 950 kronor erbjöds möjlighet att komplettera upp till 950 kronor för att den ursprungliga turordningstiden i framtiden skulle gälla för samtliga lägenhetsstorlekar. De som valde att avstå från denna möjlighet behöll den differentierade turordningen.

1997 ändrades återigen insatssystemet till en modell som liknar dagens. Kreditbeloppen avskaffades och istället infördes en grundinsats på 6 500 kronor som kunde betalas med 1 500 kronor vid inträde och därefter årliga inbetalningar på 500 kr för att behålla turordning, upp till full grundinsats. Sedan dess är alla medlemmar skyldiga att betala lika stor insats.

Om föreningen skulle ta bort de differentierade kötiderna och låta alla medlemmar få det tidigaste datumet som enhetligt turordningsdatum skulle detta innebära ett retroaktivt gynnande av de medlemmar som 1982 valde att inte anta erbjudandet om att fyllnadsbetala upp till det från det året enhetliga kreditbeloppet på 950 kronor.

Motionärens yrkande är att de medlemmar som nu har olika turordningsdatum ska få ett turordningsdatum som räknas från det tidigaste turordningsdatumet. I dagsläget har 1 308 medlemmar olika turordningsdatum. Dessa medlemmar har en genomsnittlig turordning från 1976 för ett rum och kök, 1977 för två rum och kök och 1980 för större lägenheter. Vid ett bifall till motionen skulle därmed 1 308 medlemmar få i genomsnitt fyra års längre kötid till större lägenheter än vad de har idag, trots att de 1982 fick erbjudandet att komplettera kreditbeloppet men valde att avstå. Om föreningen skulle införa enhetliga turordningsdatum för alla lägenhetsstorlekar och för alla medlemmar torde 1997, det år då alla medlemmar blev skyldiga att betala samma insatsbelopp, vara ett mer relevant och rättvist turordningsdatum. Dock tillkommer det faktum att medlemmar som avstår från att komplettera sin medlemsinsats med minst 1 000 kronor per år upp till insatstaket (som höjts i omgångar till 10 000, 20 000 och, från 1 januari i år, till 30 000 kronor) mister ett års turordning. Fastställande av ett annat turordningsdatum än det som nu gäller skulle behöva ta hänsyn till det.

Bifall till motionärens förslag skulle, som sagts ovan, medföra ett retroaktivt gynnande av en grupp medlemmar (de som 1982 hade möjlighet att få en enhetlig turordning men valde att avstå) på bekostnad av andra (de som inför förändringen 1982 valde att göra fyllnadsbetalning för att få en enhetlig turordning), vilket strider mot principen om lika behandling av medlemmar i en ekonomisk förening. Styrelsen konstaterar att systemet med differentierade turordningar bör förbli som det är, så länge berörda medlemmar kvarstår i föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 23

Engångsöverlåtelse av köande medlemskap till barn eller närstående

av Fredric Kronestedt, kömedlem

Jag önskar att stämman prövar frågan om att överlåtelse av medlemskap till barn eller närstående skall bli möjligt i de fall medlem aldrig varit boende medlem i SKB. Jag vill att det skall bli möjligt att överföra ett köande medlemskap från förälder till barn eller annan närstående vid endast ett tillfälle. Ett köande medlemskap skall kunna överföras när medlem så önskar och definitivt i samband med att medlem har avlidit med följande begränsning. Överlåtelse skall endast tillåtas för köande medlemskap samt rätten till överlåta ett medlemskap ska mistas vid första tillfället medlem blir boende i SKB och därefter ska det ej längre vara möjligt att överlåta sitt medlemskap (även om medlem åter blir köande). Ett överlåtet medlemskap ska alltså sakna möjlighet att överlåtas vidare. Detta för att skapa rättvisa utan att göra kön väsentligt längre. En person som varit medlem i många år men själv aldrig utnyttjat sin köplats ska alltså ges möjlighet att överföra medlemskapet till sitt barn eller annan närstående.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

tillåta engångsöverlåtelse av medlemskap till barn eller närstående i de fall medlem aldrig varit boende i SKB

Styrelsens utlåtande över motion 23, se motion 24

Motion 24

Överlåtelse av medlemskap

av Ingrid Pettersson, kömedlem

Jag vill att ni på stämman åter prövar frågan om att överlåtelse av medlemskap skall bli möjligt. Frågan har åter aktualiserats hos mig då SKB nu beslutat att höja medlemsinsatsen från 20.000 sek till 30.000 sek. Ni har på min fråga meddelat att SKB har ca 93.000 köande medlemmar. Det innebär att när så småningom alla dessa nått sparnivån 30.000 så har SKB ett upplånat kapital från köande medlemmar på ca 2,8 mdr sek. Eftersom SKB inte tycks ha några planer på att lämna någon form av utdelning eller ränta på detta kapital så kan man konstatera att SKB lånar upp denna mycket stora summa helt utan kostnad. Eftersom SKB har ca 9.000 lägenheter i beståndet idag och ca 93.000 köande medlemmar så kan man nog anta att det kommer att finnas många medlemmar bland de 93.000 som aldrig kommer att kunna få en lgh i SKB:s bestånd. Däremot kommer de att under ett antal decennier ha lånat ut 30.000 sek helt kostnadsfritt för låntagaren, dvs för SKB.

Ett 'plåster på såret' skulle då kunna vara att man gavs möjlighet att föra medlemskapet vidare.

Jag vill alltså att det skall bli möjligt att överföra medlemskap från förälder till barn. Medlemskap skall kunna överföras när medlem så önskar och definitivt i samband med att medlem har avlidit.

Ni har tidigare avfärdat detta förslag med 'att ingen skall kunna gå före i kön'. Detta Ert argument är ganska tunt då förslaget ovan inte alls ändrar turordningen. Inte någon får ju ett lägre turordningsnummer pga detta förslag då alla behåller sin kötid/turordning. Det som händer är ju bara att den som är mottagare av medlemskapet övertar kötiden från en person som lämnar kön. Alltså status quo för alla övriga i kön.

Flera av Era konkurrenter (t ex HSB) som erbjuder bosparande ger också möjlighet till överlåtelse ungefär på det sätt som beskrivs ovan. HSB har dock en betydligt vidare syn på vem som kan vara mottagare i en sådan överlåtelse än vad mitt förslag föreslår.

(se bilaga 1 – utdrag ur HSB:s bosparregler)

Om man lägger an en sådan snäv tillämpning som jag beskriver ovan så torde nackdelen för övriga i kön bli i det närmaste försumbar. Fördelen blir dock stor, för den person som varit medlem i tiotals år och lånat ut sitt kapital utan ersättning men själv aldrig kommer att kunna nyttja köplatsen, genom att denne ges möjlighet att överföra medlemskapet till sitt barn.

Jag yrkar alltså ånyo;

- att medlemskap i SKB skall kunna överföras från förälder till eget barn då köande medlem så önskar
- att medlemskap i SKB skall kunna överföras från förälder till eget barn i samband med att förälder avlider

Motion 24 bilaga

Utdrag ur HSB:s Bosparregler av 1/1 -20

Bilaga 1

§ 6 ÖVERLÅTELSE AV BOSPARANDE Bosparande kan överlåtas till make, maka, sambo, registrerad partner, förälder, barn, syskon, barnbarn, make/makas/sambos/registrerad partners barn samt genom bodelning, arv eller testamente. Överlåtelse av bosparande från omyndigt barn sker enligt reglerna i föräldrabalken. Vid överlåtelse av befintligt bosparande får mottagaren samma antal bosparpoäng som överlåtaren. Ett bosparande kan överlåtas till valfritt antal personer enligt ovan. Givaren fördelar bosparandet i angivna procentuella delar (bosparpoäng och poänggrundande belopp) till mottagarna. En mottagare måste alltid vara medlem i en HSB-förening innan överlåtelse kan ske. Medlemskap kan inte överlåtas.

Det är inte möjligt att sammanföra bosparpoäng från flera personers bosparkonton till ett bosparkonto. För överlåtelse utgår efter beslut av förbundsstyrelsen en avgift för varje genomförd överlåtelse

Styrelsens utlåtande över motionerna 23 och 24

Frågan om överföring av medlemskap har prövats av fullmäktige vid ett flertal tillfällen, bland annat vid föreningsstämmorna 1991, 1994, 2000, 2004, 2007, 2011, 2014, 2019, 2021, 2022 och 2023. Vid samtliga dessa tillfällen har beslutet varit att överföring av medlemskap inte är förenligt med föreningens intressen. De nu aktuella motionerna innehåller i allt väsentligt samma förslag som tidigare motioner. Styrelsens uppfattning kvarstår varför utlåtandet i överensstämmelse med det som lämnades 2023. I det här sammanhanget vill dock styrelsen lyfta fram några omständigheter som skulle förbättra möjligheterna för kömedlemmar att få hyra en SKB-lägenhet, nämligen SKBs nyproduktion. Målet är att tillföra 200 nya kooperativa hyresrätter varje år. Vidare pågår det inom

förvaltningen ett ständigt och medvetet arbete för att komma till rätta med otillåten andrahandsuthyrning. Detta arbete, som är delvis beroende av grannarnas, dvs. andra hyresmedlemmars, medverkan bidrar framför allt till att frigöra mindre lägenheter i innerstaden.

Medlemskapet i SKB är personligt och medlemmens turordning ligger till grund för tilldelning av lägenhet inom föreningen. Någon förturshantering finns inte. Vid medlems dödsfall eller vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande kan medlemmens andel överföras till dennes make/maka eller sambo. Hon eller han inträder då normalt som medlem i föreningen och övertar bland annat den tidigare medlemmens turordning och, i förekommande fall, kooperativa hyresrätt. SKBs stadgar i dessa delar följer gällande lagstiftning och syftar till att värna den gemensamma bostaden eller, för köande medlemmar, möjligheten till en sådan.

I motion 24 lyfter motionären fram jämförelsen med HSB. Styrelsen menar att jämförelsen inte är relevant eftersom HSB-medlemskapet i grunden utgör ett bosparande (inlåning i bank) som syftar till att, genom kön, ge medlemmar möjlighet att förvärva nyproducerade bostadsrätter. Flera regionföreningar inom HSB har hyresrättsbestånd som i första hand förmedlas till medlemmar. För dessa noteras att köpoängen till hyresrätt nollställs när HSB-medlem hyr lägenhet. Den bibehållna turordningen inom SKB, vid tilldelning av lägenhet, är ytterligare argument för bibehållande av det personliga medlemskapet.

När SKB bildades var det möjligt för både efterlevande maka/make och barn att, vid medlemmens frånfälle, inträda i föreningen, med samma rättigheter och skyldigheter som den avlidne. Detta ledde så småningom till en "vandring" av medlemskap, med tillhörande turordning och lägenhet, till avlidna medlemmars barn. Samtidigt ökade antalet köande medlemmar i föreningen, vilka dock fick se sig förbisprungna genom den tillåtna "vandringen". 1957 ändrades stadgarna och det var inte längre möjligt för barn att överta en avlidens förälders medlemskap med tillhörande turordning (och lägenhet).

SKBs princip för lägenhetstilldelning, en strikt tillämpning av turordningsprincipen, är enkel, rättvis och transparent, vilket är en ovärderlig styrka. En återgång till vad som gällde i SKBs barndom skulle innebära raka motsatsen.

En konsekvens av möjlighet till överföring av medlemskap är att värdet av SKB-medlemskapet urholkas, vilket utan tvekan skulle minska incitamentet att bli eller kvarstå som medlem. Detta skulle kunna få långtgående konsekvenser för föreningen, med medlemsutträden och därmed försvagad ekonomi.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 23 och 24.

Motion 25

Bromsade köplatser för aktiva hyresgäster för en mer rättvis fördelning av lägenheter

av Johanna Jackson, kömedlem

En av de största fördelarna med SKB:s nuvarande system är att man inte förbrukar sina ködagar när man hyr en lägenhet. Det gör att man kan hyra från beståndet flera gånger i olika stadier i livet. Men de som är födda på 80- och 90-talet har svårt att förbättra sina köplatser och har i realiteten låg till ingen chans att hyra de mer attraktiva lägenheterna.

Detta eftersom kön inte blir kortare bortsett från dödsfall, utträden samt vid de sällsynta fall då SKB bygger nya lägenheter i Sthlms innerstad. Dessa lägenheter har dock väldigt hög hyra i relation till SKB:s äldre innerstadslägenheter.

Jag har själv stått i kö sedan 92 – då jag var ett år gammal – och kan minnas när jag var 20 år och tittade på kösystemet. Då hade de som fick hyra de där eftertraktade ettorna och tvåorna på Kungsholmen, Gärdet, Vasastan och Södermalm i snitt stått i kö 30–35 år.

Nu när jag själv är 33 år och tittar på samma ettor och tvåor är mina chanser i stort sett oförändrade. Istället för 30 år i kön krävs nu minst 40.

Visst har jag ju nu blivit både äldre och stått längre i kön, men det har ju alla som står före mig i kön också gjort och blivit.

Dagens kösystem, då turordningen bibehålls även när man aktivt hyr en lägenhet, skapar alltså en stor obalans mellan de som kan hyra de eftertraktade lägenheterna gång på gång och vilka som enbart har chans på lägenheter långt utanför tullarna.

Ett sätt att skapa ett mer rättvist system utan att ta bort möjligheten för en person att hyra flera gånger, skulle kunna vara att personer som hyr en lägenhet inte samlar på sig nya ködagar under den perioden de hyr. De behåller alltså sina insamlade ködagar med ”pausas” i kön. Ett alternativ skulle vara att de inte samlar på sig nya ködagar i samma utsträckning som personer utan lägenhet utan att man istället får exempelvis hälften av de ködagarna som en person utan en lägenhet får under samma period.

Jag yrkar att:

SKB utreder möjligheterna och effekterna av ett nytt kösystem där aktiva hyresgästers köplats antingen pausas eller bromsas under den period som de hyr en lägenhet av SKB.

SKB inför den förändring som är mest lämplig av de två ovan nämnda förslagen och på så sätt skapar ett mer rättvist kösystem för dess medlemmar.

Styrelsens utlåtande över motion 25

Frågan om reformerad turordningsprincip har under årens lopp varit föremål för flera motioner, sannolikt till följd av de allt längre kötiderna till attraktiva lägenheter. Företrädesvis har förslag kommit från köande medlemmar som ifrågasätter sitt kömedlemskap då man upplever väntetiden innan man får möjlighet att hyra en SKB-lägenhet som alltför lång.

Här följer ett urval av motioner som tidigare behandlat frågan:

- Motion 2011/4: Reformera turordningssystemet
- Motion 2012/2: Om kötidernas regler
- Motion 2013/8: Förändring av kösystem
- Motionerna 2017/9: Översyn och vissa förändringar av kösystemet
- Motionerna 2017/10: Översyn av kösystemet
- Motion 2023/13: Förkorta kötid

En röd tråd genom de motioner som hittills behandlats har gällt förkortning eller förlust av kötiden efter tilldelning av lägenhet.

Arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning har behandlat frågan och av arbetsgruppens rapport 2019-01-25 framgår att arbetsgruppen inte rekommenderade någon förändring vad gäller nuvarande ordning med bibehållen kötid efter tilldelning av lägenhet.

Den idé som motionären i den nu föreliggande motionen lägger fram skiljer sig från tidigare förslag på så vis att kötid inte förloras när man som medlem tilldelas en lägenhet. I stället föreslås att man samlar kötid så länge man är köande medlem men inte under tid då man är boende. Motionären lyfter fram ett antal intressanta argument som dock inte utan vidare kan ligga till grund för en så omfattande förändring som motionen innebär utan de bör noggrant utredas. En utmaning som dock fortfarande måste hanteras handlar om huruvida risken för externa lägenhetsbyten ökar om man som boende inte samlar mer kötid.

En inskränkning av den ograverade turordningsrätten skulle inverka på medlemmars möjlighet att göra boendekarriär. Då förändringen är så genomgripande och kräver stadgeändring samt att konsekvenserna av den inte är kända, kan styrelsen inte ställa sig bakom förslaget att utan vidare införa någon av de båda föreslagna modellerna. Däremot anser styrelsen att frågan är så pass intressant att den bör bli föremål för en noggrann utredning och analys.

En utredning av frågan om förändrad turordning kommer inte att kunna slutföras och inkluderas i den stadgeändringsprocess som för närvarande pågår. En eventuell stadgeändring av turordningsreglerna måste därför hanteras i särskild ordning. En fråga som däremot omfattas av det redan pågående stadgeändringsarbetet är möjligheten att införa tillämpningsregler för uthyrningsprocessen. Ett förslag som redovisas i ovan nämnda rapport innebär att en medlem, efter att ha tilldelats en SKB-lägenhet, inte ska få söka ny lägenhet under viss tid. Under den tiden är i vart fall dessa medlemmar förhindrade att konkurrera med köande medlemmar om publicerade lägenheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionens första att-sats,

att avslå motionens andra att-sats.

Motion 26

Hjärtstartare

av Sten Mölleryd, fullmäktigesuppleant Täppan

Varje år drabbas c:a 10 000 personer av hjärtstopp.

Vid ett plötsligt hjärtstopp upphör pumpförmågan omedelbart, detta är en katastrof för hjärnan som är beroende av syresatt blod för att fungera. Omedelbar behandling är hjärt-lungräddning med bröstkompressioner och inblåsning helst inom första minuten. Därtill helst inom 3–5 minuter en strömstöt från en hjärtstartare. Strömstöten från en hjärtstartare löser det kaos hjärtat är utsatt för och startar hjärtat så det kan börja pumpa igen.

En modern hjärtstartare är lätt att handha och självinstruerande, den kan skötas av vem som helst. De flesta hjärtstartare har en omkoppling för barnläge.

Chansen att överleva ett hjärtstopp utanför sjukhus har fördubblats, från 5% 1990 till 11% 2020.

Hjärtstartare blir allt vanligare på kontor, affärer och allmänna platser. Ett problem är att man inte kommer åt dem när det inte är öppet. Tidsfaktorn att få tag på en snabbt är viktig, därför vore det värdefullt att ha tillgång till en nära sin bostad. Att ha nära till en hjärtstartare är en del av trygghet i boendet. Frågan om inköp av hjärtstartare har varit uppe tidigare, 2014. SKB tvekade då.

Tid har gått och livet är dyrbart, det är dags nu.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB köper in en hjärtstartare till varje SKB-kvarter.

Styrelsens utlåtande över motion 26, se motion 30

Motion 27

Hjärtstartare

av Veronica Pettersson, hyresmedlem Tant Brun

Jag och min sambo har varit på HLR-utbildning och det var väldigt intressant, nyttigt och en väldig ögonöppnare. Det borde vara obligatoriskt för alla människor.

Nu när man förstår vikten av att få hjälp omedelbart vid hjärtstopp och vikten av att få hjälp av en hjärtstartare så uppstod frågan om vi i SKB hade hjärtstartare i våra fastigheter. Med hänvisning till motion – 2014 / 50 som blev avslagen pga att SKB ville avvakta utvecklingen av hjärtstartare på marknaden så vill jag ta upp denna fråga igen, nästan tio år senare. Det var mycket bra information i den tidigare motionen som tyvärr fortfarande är aktuellt.

Dagens hjärtstartare är väldigt bra och självgående. Det krävs ingen utbildning för att använda

sig av hjärtstartaren utan den säger tydligt och klart vad som ska göras för att hjälpa personen som är livlös.

**Jag yrkar
att föreningsstämman beslutar**

- att SKB ska införskaffa hjärtstartare till föreningens fastighetsbestånd. En hjärtstartare per fastighet/kvarter som samtliga hyresgäster i fastigheten/kvarteret har åtkomst till vore rimligt.

Styrelsens utlåtande över motion 27, se motion 30

Motion 28 Rädda Liv!

av Hans Andersson, hyresmedlem Muraren

Föreslår att det investeras i en hjärtstartare till vår förening

Föreslår att föreningen investerar i en hjärtstartare som placeras på lämpligt ställe där alla som har tillgång genom låsbrickan som man låser upp dörrar med. Därefter utbildar dom som är intresserade av hjärtstartarutbildning. En liten kostnad som kan betyda otroligt mycket.

Styrelsens utlåtande över motion 28, se motion 30

Motion 29 Hjärtstartare räddar liv

av Inger Rönnbäck, Helena Jeppsson Björkström och Stephen Holmström, hyresmedlemmar Björkhagen, samt Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

70 % av alla hjärtstopp sker utanför arbetet och kan drabba såväl ung som gammal.

Överlevnaden upp till 30 dagar efter hjärtstopp har successivt ökat från 4,4% år 2000 till 11% de senaste åren. 2022 räddades 1574 personer till livet. Detta motsvarar en person var sjätte timme eller fyra räddade liv per dygn.

Hjärtstartare behöver inte införskaffas för dyra pengar utan går alldeles utmärkt att hyra. Då ingår såväl service som försäkring. En så stor kund som SKB borde kunna räkna med ett rejält rabatterat pris.

Vi föreslår att SKB tecknar avtal om att installera en hjärtstartare med serviceavtal per kvarter.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar

Att ge styrelsen i uppdrag att skriva avtal för installation och service av hjärtstartare i all SKB:s kvarter.

Styrelsens utlåtande över motion 29, se motion 30

Motion 30

Införskaffande av hjärtstartare till SKB:s bostadsområden

av Agneta Sundberg, fullmäktigesuppleant Mjärden,
och Anna-Lena Johansson, hyresmedlem Mjärden

Forskning och vetenskap visar entydigt att de flesta akuta hjärtstopp sker i hemmet.

Enligt HLR-rådet (Svenska Rådet för Hjärt Lungräddning) överlever ca 10% av de personer som drabbas av ett plötsligt hjärtstopp som sker utanför sjukhus. Ju tidigare HLR (hjärt-lungräddning) startas, desto större är chansen att överleva och för varje minuts fördröjning minskar chansen att överleva med 10%. Efter 15 minuters fördröjning är det endast ett fåtal personer som överlever ett bevitnat hjärtstopp. Vid ett akut hjärtstopp ökar chansen att överleva dramatiskt om en hjärtstartare används så tidigt som möjligt. Enligt Svenska Hjärt-lungräddningsregistret sker defibrillering (strömstöt från hjärtstartare) på sjukhus efter ca 3 minuter och ca 37% av de drabbade överlever, jämfört med den genomsnittliga tiden innan hjärtstartare används i de fall hjärtstoppet sker utanför sjukhuset som är ca 11 minuter (10% överlevnad).

I samhället görs insatser för att öka överlevnaden vid hjärtstopp, såsom: information, kurser för utbildning i HLR-teknik, utplacering av hjärtstartare i allmänna utrymmen, "SMS-livräddare" och register över utplacerade hjärtstartare.

Målsättningen är att hjärtstartare skall användas inom 5 minuter, vilket skulle rädda många liv.

Som ett led i att kunna uppnå denna målsättning är det, enligt expertisen, av stor betydelse att hjärtstartare placeras ut i bostadsområden eftersom de flesta bevittnade hjärtstopp inträffar i hemmet.

SKB är en förening som kännetecknas av värdegrundsarbete, välskötta fastigheter och omsorg för de boende. SKB har som policy att vara ett företag som arbetar för hållbarhet.

Som ett led i hållbarhetsarbetet passar utplacering av hjärtstartare i SKB:s fastighetsbestånd väl in och fyller en stor funktion.

Vi yrkar:

att föreningsstämman beslutar att ge i uppdrag till SKB att införskaffa lämpligt antal hjärtstartare till alla sina bostadsområden.

Styrelsens utlåtande över motionerna 26–30

Styrelsen instämmer helt med motionärerna när de framhåller att det i dag finns övertygande data som visar att överlevnaden (termen *överlevnad* används av Svenska Hjärt-Lungräddningsregistret för att beskriva patienter vars hjärtstopp kunnat behandlas framgångsrikt med HLR, så till vida att de varit vid liv 30 dagar senare) kan öka ytterligare, jämfört med dagens nivå på cirka 12 procent, om tidig defibrillering utförs vid hjärtstopp. Sedan en tid pågår studier som syftar till att öka kunskapen om platsens betydelse för överlevnaden efter ett hjärtstopp och hur man bör optimera placeringen av hjärtstartare i samhället.

Att köpa in eller hyra en hjärtstartare för placering i SKBs alla kvarter är ett ansvarsfullt åtagande. För att säkerställa full funktionalitet ska hjärtstartare ha regelbunden tillsyn och service av bland annat batterier och elektroder. Efter användning måste elektroderna bytas ut och vissa modeller kräver då även byte av batterier. Vidare tillkommer försäkring och regelbunden utbildning för kvarterens hyresgäster.

Kostnaden för installation av hjärtstartare i SKBs 70 kvarter uppgår till minst 900 000 kronor per år för hyrda hjärtstartare. Inköp av denna mängd hjärtstartare kostar från 2,3 miljoner kronor som en engångskostnad samt cirka 150 000 kronor per år för serviceavtal.

Styrelsens bedömning är att kostnaden för installation av hjärtstartare i SKBs kvarter för närvarande inte är förenlig med föreningens ekonomi och kan därför inte ställa sig bakom ett bifall till motionerna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 26, 27, 28, 29 och 30.

Motion 31

Bygg hållbart för generationsboende

av Ing-Marie Hedberg Kikuchi, fullmäktig Kartan-Skalan, och Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan

I en tid av ökad ekonomisk press och akut bostadsbrist tycker vi att SKB bör bygga lägenheter där flera generationer kan bo tillsammans.

I Stockholm måste vi bo tätare för att minska miljöavtrycket. Genom detta kan vi spara allt från byggkostnader till driftkostnader per person. Detta är nödvändigt för att vi ska få ett hållbart och miljövänligt boende.

För de boende själva finns det många fördelar både ekonomiskt och socialt att bo på detta sätt:

1. Enklare för barnfamiljer att få hjälp med barnpassning.
2. Äldre generationer kan lättare få hjälp i vardagen.
3. Tonåringar och unga vuxna kan lättare bo kvar hemma.
4. Billigare kostnader eftersom man delar på bostadsytan.

Vi yrkar att SKB:

1. Undersöker olika flexibla lösningar för lägenheter.
2. I framtiden planera för att bygga lägenheter som möjliggör generationsboende.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Styrelsen delar motionärernas bild att den ekonomiska pressen ökar med det förändrade konjunkturläget, likaså att trenden är att unga vuxna blir allt äldre innan de flyttar hemifrån och att andelen äldre ökar. I förlängningen skulle dessa faktorer kunna innebära att SKB i vissa projekt väljer att anpassa storlekarna på och utformningen av lägenheterna, vilket också skett historiskt. Den strategi som SKB generellt arbetar efter är dock sedan länge att i varje kvarter skapa ett varierat utbud så att det kan finnas något för alla, unga, äldre, ensamhushåll, par, särbor och barnfamiljer. Dessutom behåller medlemmarna sin kötid även när man blivit tilldelad en lägenhet. Denna strategi borgar för att de boende som trivs i området ska kunna bo kvar där när familjesituationen förändras.

I SKBs bestånd finns några lägenheter med uthyrningsdel. Dock anser styrelsen att SKB inte bör bygga fler lägenheter med uthyrningsdel. Den medlem som hyr en sådan lägenhet är fri att hyra ut uthyrningsdelen till vem som helst; hyresrättsligt räknas en boende i en uthyrningsdel som inneboende och SKB kan inte ställa några krav på att denna ska vara medlem i föreningen. Detta är inte förenligt med SKBs grundläggande turordningsprincip, enligt vilken det är kötiden som ska avgöra vem som får hyreskontrakt på en lägenhet. Styrelsen anser att det är lämpligare att lägga de extra kvadratmeter som en uthyrningsdel kräver på en separat lägenhet som kan hyras ut till en medlem, enligt turordningsprincipen. Styrelsen vill här även peka på den otrygghet som det kan innebära att vara inneboende; den inneboendes hyresavtal med hyresmedlemmen förfaller när hyresmedlemmens hyresavtal med SKB upphör. Den inneboende skulle i ett sådant fall inte uppfylla förutsättningarna för eventuell överföring av medlemskap enligt stadgarnas §6. Däremot skulle vederbörande kunna tänkas göra hyresrättsligt anspråk på att få överta hyresmedlemmens hyreskontrakt. Om detta skulle tillåtas och den inneboende visserligen är medlem i SKB men inte har tillräcklig kötid för lägenheten, skulle även denna situation strida mot SKBs turordningsprincip.

SKB deltog i ett Vinnova-finansierat projekt ”Elastiska hem” som pågick fram till december 2020. Tanken med projektet var att utreda möjligheten att kunna ändra sin bostadssituation utifrån behov och resurser, exempelvis att vid behov hyra ett rum av sin granne. SKB klev av projektet då denna princip inte ansågs förenlig med SKBs turordningsprincip.

Styrelsen sympatiserar med de idéer som förs fram i motionen men finner, med hänsyn till SKBs särart, att dessa inte är genomförbara.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad,

att avslå motionens andra att-sats.

Motion 32

Skapa två, tre, många SKB

av Christian Tengblad, hyresmedlem Idö-Våldö

SKB är en mycket välskött förening med höga betyg från både oss boende och från kreditinstitut.

Men modellen med kooperativ hyresrätt borde inte vara ett privilegium för de få, utan en politisk lösning på bostadsproblem som drabbar många.

I ett Sverige som präglas av privata hyresvärdars profithunger och politikernas ombildningsiver eller benägenhet att använda allmännyttan som kassako behövs ett alternativ i hela landet. Det behövs två, tre många SKB.

Jag yrkar

Att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att propagera för den kooperativa hyresrätten som generell lösning i bostadsdebatten

Att föreningsstämman beslutar att ta fram material (flygblad, rapporter, delbara bilder på sociala medier) som lyfter den kooperativa hyresrätten som framtidens modell för bostad utan marknad.

Styrelsens utlåtande över motion 32

I drygt ett sekel har SKB erbjudit kooperativ hyresrätt som upplåtelseform och det har alltid varit det centrala budskapet till medlemmar, samarbetspartners, medarbetare och beslutsfattande politiker och tjänstepersoner i regionen. Det är den kooperativa hyresrätten som särskiljer SKB från andra.

SKB har en löpande dialog med både politiker och tjänstemän och fortsätter att driva frågor för att öka kännedomen om upplåtelseformen på främst lokal och regional nivå. Syftet är framför allt att öka SKBs möjligheter för att få markanvisningar för nyproduktion av fler kooperativa hyresrätter. SKBs bidrag till samhällsnyttan lyfts genom verksamhetens långsiktighet, stabilitet och en i grunden socialt och ekonomiskt hållbar föreningsidé och upplåtelseform.

Växande storstadsregioner som Stockholm behöver fler bostäder av alla sorter – hyresrätter, bostadsrätter, kooperativa hyresrätter, ägarlägenheter och småhus. Olika boendeformer fungerar för olika människor i olika faser av livet, beroende på livssituation samt ekonomiska och personliga förutsättningar. Alla upplåtelseformer behövs i ett levande och växande storstadsområde. Mångfalden bidrar till att motverka social segregation och skapar även konkurrens inom bostadsbyggandet. På så sätt bidrar den kooperativa hyresrätten till en ökad variation på bostadsmarknaden.

Förutom i direkta kontakter med regionens politiker och tjänstepersoner, brukar SKB även lyfta ämnet i samhällsdebatten genom artiklar, seminarier och olika forum. Däremot ingår det, enligt stadgarnas ändamålsparagraf, inte i föreningens verksamhet att verka för det som sägs i motionens andra yrkande, nämligen ”att ta fram material (flygblad, rapporter, delbara bilder på sociala medier) som lyfter den kooperativa hyresrätten som framtidens modell för bostad utan marknad”.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första yrkande besvarat,

att avslå motionens andra yrkande.

Motion 33

Utökad information i hållbarhetsredovisningen

av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret, och Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret

Bakgrund

EU kommer att ställa krav på energibesparing det befintliga fastighetsbeståndet.

Inga siffror eller nya klassningar är klara men ej heller hur eventuella sanktioner ska kunna utdömas. Det som hitintills kommunicerats är krav på klass D till 2035.

För övrigt finns t ex krav på nya icke fossildrivna bilar 2035

När man idag väljer en ägd bostad vare sig den är i bostadsrättsform eller av egen fastighet är det naturligt att man kontrollerar energideklarationen i sin helhet för att få ett grepp om **framtida** erforderligt investeringsbehov för energibesparing.

Samma möjlighet att kunna kontrollera framtida behov i sin SKB-lägenhet bör kunna finnas då framtida investeringar torde behöva avsevärda hyreshöjningar i de sämst klassade fastigheterna. Då även boendet i SKB är av långsiktig karaktär (**motionären har bott i skb 46 år varav samma fastighet 28 år**).

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att:

Respektive fastighet/förvaltningsenhets energiklass redovisas i hållbarhetsredovisningen med klass A-G enligt gällande energiklassning.

Vidare att när en lägenhet blir ledig läggs en länk ut i ”prospektet” med den fullständiga energideklarationen.

Styrelsens utlåtande över motion 33

Styrelsen ser positivt på att medlemmar engagerar sig i frågor som rör hållbarhet. Den lagstiftning som hänvisas till i motionen är EU-direktivet om byggnaders energiprestanda, Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Ett slutligt förslag till direktivtext fastställdes i december 2023 men det återstår att se hur det reviderade direktivet implementeras i svensk lagstiftning. Det står alltså ännu inte helt klart hur direktivet kommer att påverka SKB. De första utkasterna till direktivtext fokuserade på enskilda byggnaders energiprestanda (energianvändning). I det slutliga förslaget är det dock mer fokus på fastighetsbeståndets genomsnittliga prestanda. Det är därför inte säkert att det är just energideklarationer och den energiklass som en deklARATION resulterar i som kommer att vara avgörande. När direktivet införs i svensk lagstiftning kommer de ytterligare tolkningar och klargöranden som då görs att bli väldigt viktiga för SKB, exempelvis vad gäller föreningens kulturhistoriska byggnader.

SKBs energideklarationer har under årens lopp gjorts på olika sätt, då lagstiftningen har ändrats över tid. En energideklARATION är i dagsläget giltig i 10 år, vilket betyder att informationen efter en tid är inaktuell. Det pågår dessutom just nu ett arbete hos Boverket om förändringar av det svenska energideklarationssystemet. Boverket har nyligen inhämtat remissvar avseende det förslag man tagit fram, men verket har ännu inte återkommit med något besked om hur systemet kommer att förändras.

SKB använder sig inte av energideklarationer i det dagliga energioptimeringsarbetet utan använder i stället företagets digitala energiuppföljningssystem. En energideklaration redovisar fastighetens energiprestanda och inte den enskilda lägenhetens. Eftersom Boverkets definitioner för energideklarationerna successivt har förändrats skulle en lista över SKBs fastigheters energiklass i hållbarhetsredovisningen inte ge helt jämförbara värden, varken vid jämförelser med EPBD eller mellan varandra. Att ta med denna information i hållbarhetsredovisningen kan därför leda till förvirring snarare än tydlighet.

En energideklaration är som sagt giltig i tio år. SKB genomför därför successiva uppdateringar till den standard som gäller vid tidpunkten för framtagandet av den enskilda energideklarationen. Om energiklass blir styrande enligt den nya EPBD-lagstiftningen och lagstiftningen ställer krav på att arbetet påskyndas, kommer SKB självklart att arbeta i enlighet med detta. En uppdatering av SKBs energideklarationer beräknas kosta cirka 750 000 kronor.

Information om energideklarationer finns på Boverkets hemsida och SKB kommer under 2024 att länka till denna information vid publicering av vakanta lägenheter. Energideklarationerna är redan idag anslagna i samtliga trapphus.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionens första att-sats,

att bifalla motionens andra att-sats.

Motion 34

Minska användning av torv i våra utemiljöer

av Elisabeth Friberg, Anna Maria Malmin, Lena Eriksson, Christina Regnell, Christina Tillö, Annalena Olsson och Katrin Holmberg, hyresmedlemmar Kärrtorp

Torv har bildats långsamt under tusentals år i våra våtmarker. Torv lagrar stora mängder kol som frigörs när den bryts eller när våtmarker torrläggs, vilket innebär stora växthusgasutsläpp. Enligt Naturvårdsverket kommer 20 procent av Sveriges totala klimatutsläpp från utdikade torvmarker, lika mycket som personbilarna orsakar. Fritidsodlare är storkonsumenter av torv, att minska användningen av torv i fritidsodling är ett effektivt sätt att minska klimatutsläppen.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att
om SKB tillhandahåller ”påsjord” för boendes odlingar i pallkragar ska det vara torvfri jord

att föreningsstämman beslutar att
SKB i planteringar inte använder torvjord

att föreningsstämman beslutar att
SKB ska ta tillvara löv och annat trädgårdsfall i komposter

Styrelsens utlåtande över motion 34

Styrelsen delar motionärernas önskemål om en minskad torvanvändning och detta är för närvarande ett mycket aktuellt ämne inom trädgårdsbranschen.

Trots de många fördelarna med torvfri jord finns det vissa nackdelar att ta i beaktande. En nackdel är att torvfri jord är dyrare än traditionell torvbaserad jord. Detta beror bland annat på att tillverkningen av torvfria alternativ är mer komplex och därför mer kostnadskrävande. Det beror även på att jorden kan behöva kompletteras med andra material som kompost, kokosfiber eller bark. Torvfri jord är dessutom mer svårtillgänglig och än så länge kan det finnas en begränsad tillgång till sådan jord ute i handeln. Den torvfria jorden har en långsammare nedbrytningstid och kan också sakna vissa näringsämnen, vilket förutsätter mer skötsel och gödsling av planteringarna för att dessa ska trivas. Fördelar och nackdelar måste alltså vägas mot varandra innan ett beslut fattas att enbart använda torvfri jord. Styrelsen uppmanar dock övergången till torvfri jord, vilket också är ett led i SKBs hållbarhetsarbete, men i dagsläget är det inte möjligt att ställa om till att enbart använda torvfri jord.

Av praktiska skäl är det inte möjligt att införa lokal kompostering av trädgårdsavfall i samtliga SKB-kvarter. Där förutsättningarna finns kommer föreningen dock att ytterligare uppmantra både kvartersråd och medarbetare till kompostering.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionens första och andra att-satser,

att anse motionens tredje att-sats besvarad.

Motion 35

Energieffektivisering, ett sätt att få kontroll på vad energi kostar oss i SKB

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Byggnader i Europa står idag för 40 % av den konsumerade energin och 36% av de direkt och indirekt energirelaterade utsläppen av växthusgaser (GHG, Greenhouse gas).

EU har tagit beslut om ”Fit for 55”. Denna satsning rör många områden och bostadssektorn nämns som en del av lösningen. Bostäder ska sänka utsläpp av Co2 med 55 % fram till år 2030 (med år 1990 som utgångspunkt). Till 2050 ska alla byggnader vara nollenergibyggnader (ZEB, Zero-emission buildings).¹

Byggbranschen och bostadsbranschen kommer med detta EU-beslut att krävas på åtgärder för energibesparingar och energieffektiviseringar.

¹ Nollenergibyggnader definieras som en byggnad med nollutsläpp, där den mycket låga mängden energi som fortfarande krävs helt täcks av energi från förnybara källor som produceras på plats eller i närheten av byggnaden.

Ökad andel av hyran går till energi – energieffektivisering är en första åtgärd

De senaste åren har priset på el och fjärrvärme ökat markant.

I Stockholm har leverantörer till bostäder höjt sin taxa för varor och tjänster för 2024. Exempel på höjning är fjärrvärmens med + 12 % i Stockholm, men även priset på elnätsavgiften ökar avsevärt. Leverantörerna är här i en monopolsituation och det finns stora svårigheter att förhandla om priset. För att undvika kommande kraftiga hyreshöjningar på grund av höjda energipriser behöver SKB satsa kraftigt på energieffektivisering. Det vill säga att vi behöver använda den energi vi köper från elbolag och fjärrvärmebolag på ett smartare sätt.

En plan för energieffektivisering för SKB

En plan behövs inom SKB för att motverka de prisökningar som kommer på energi i framtiden. I annat fall blir SKB endast offer för omständigheterna, och vi boende får stora kostnadsökningar på hyran för energiförbrukningen. SKB behöver sätta mål för energieffektivisering som innebär att SKB uppnår de mål/riktlinjer som finns inom EU-”Fit for 55”. Därigenom kan SKB undvika eller motverka de kostnadsökningar som kommer för framtida användning av energi.

Exempel på energieffektivisering vid nybyggande och underhåll

Direktel för uppvärmning i bostäder fasas ut snart!

I SKB hus finns direktverkande el för uppvärmning av bostäder, alltså el-element under fönster. Detta är helt förkastligt! Att istället använda värmepump för att göra värme gör att energiförbrukningen minskar med 50, 60, kanske 70 %.

Ett system för uppvärmning

En möjlighet att minska kostnaden, vid nybyggnation och underhåll, borde vara att installera endast ett sätt att värma fastigheten. Att installera fler system för uppvärmning i nybyggen (t.ex. fjärrvärme och värmepump) innebär ju ett dyrare bygge. Att ha flera system installerade innebär ju att dessa system måste servas under livstiden samt bytas ut efter 20-30-40 år. Att gå över till en värmekälla, t.ex. eldrivna värmepumpar kan vara en lösning. Speciellt om det finns frånluftssystem installerat i huset.

Solceller bidrar till mindre beroende av elleverantörer och kan stödja elnätet i närområdet

Att producera el via solceller på SKBs egna fastigheter (tak, fasad, parkering) kan ge ett stort bidrag till energieffektiviseringen. Större installationer av solceller, kombinerat med batterilagring, kan även bidra till att avlasta elnätet i Stockholm.

Nybyggande med låg energiförbrukning

SKB nybyggnation ska idag uppfylla ”Silvernivå” i en klassning av bostadsbyggande. ”Silvernivå” innebär en tillförsel av 55kWh/kvm och år. Det betyder att husen kräver mindre energi än den av staten reglerade byggstandarden för bostäder.

Är en energiförbrukning på 55kWh/kvm och år ett rimligt antagande med ”100 års ägande” som SKB har på sina fastigheter? Med de villkor och regler som är kända idag men även de som kommer att gälla för uppvärmning/ energieffektivisering fram till och förbi 2050?

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

ge styrelsen i uppdrag att

- Analysera situationen för SKBs fastigheter och beräkna vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå uppställda mål för energieffektivisering i enlighet med EU "Fit for 55"
- Budgetera för att genomföra de nödvändiga åtgärderna för åren fram till 2030. Bidrag för dessa projekt kommer med största sannolikhet att kunna sökas inom EU
- Sammanställa en plan för åren fram t.o.m. 2030 för att SKB ska uppnå målen för energieffektivisering av bostäder enligt EU "Fit for 55"

Styrelsens utlåtande över motion 35

Att använda den energi SKB köper effektivt är något som styrelsen, precis som motionären, anser vara en självklarhet. SKBs fastigheter ska vara energieffektiva och de två senast energideklarerade nyproduktionerna visar att så också är fallet. För kvarteret Skrönan i Bromma ligger den specifika energianvändningen (tidigare energiprestanda) på 42 kWh/m² och år. För kvarteret Docenten i Uppsala ligger den på 46 kWh/m² och år. Även vid större renoveringar görs en genomlysning av vilka energiåtgärder som är möjliga att genomföra. Vid renoveringen av kvarteret Skarpbrunna sänktes den specifika energianvändningen från 134 till 81 kWh/m² och år, vilket är en minskning med hela 40 procent.

Vad gäller solceller installerar SKB sådana både på nyproducerade och äldre fastigheter. Idag har SKB tio fastigheter med solceller och tre med solfångare. Under 2024 kommer ytterligare två äldre fastigheter utrustas med solceller.

Från 2007 fram till 2030 har SKB som mål att minska den totala energianvändningen med 30 procent, till 90 kWh/m². Mellan åren 2018 och 2023 sjönk SKBs energianvändning från 114 kWh/m² till 103 kWh/m². För att klara målet på 90 kWh/m² räknar SKB med att investera mellan 300 och 500 miljoner kronor under de 23 åren (2007–2030). Dessa investeringar riktar sig bara till det äldre beståndet och går till energiåtervinning via frånluften i de fastigheter som har frånluftsventilation, injustering av värmesystem, installation av referensgivare för bättre styrning av värmen, tilläggsisolering av vindar och fasader, utbyte av belysningsarmaturer till LED i allmänna utrymmen, montera solceller där det är lämpligt och gör mest nytta med mera.

Den lagstiftning som det hänvisas till i motionen är EU-direktivet EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) om byggnaders energiprestanda. Medlemsstaterna har enats om ett slutgiltigt förslag till direktiv, men det kommer att dröja till hösten 2025 innan det står klart hur den svenska implementeringen ser ut. Detta innebär att det ännu inte är helt klart hur SKB kommer att påverkas. Styrelsen och förvaltningen håller sig dock uppdaterad om den kommande lagstiftningen för att så tidigt som möjligt veta vilka mått och steg som kommer att krävas av SKB i form av fysiska åtgärder och annat. Föreningen kommer självklart att följa den aktuella lagstiftningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 36

Om rumstemperaturen i lägenheterna

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

1983 flyttade vi in i det nybyggda Grundläggaren. Många var unga familjer med barn. Vintrarna som följde kunde vara kalla men jag noterade inga som klagade på inomhustemperaturen. Förra året firade vi 40 år. Som det tyvärr blir i innerstan med SKBs kösystem så är vi numera mest äldre och många är pensionärer och hemtjänstpersonal träffar man på var dag. Och vi fryser när vintern kommer med sin kyla.

Till SKBs föreningsstämma 2020 inkom en motion (nr 46) från Lars Bobeck om att återgå till den av Folkhälsomyndigheten rekommenderade lägsta inomhustemperaturen för äldre. Tyvärr innebar pandemin att 2020 och 2021 års motioner behandlades tillsammans på en extra föreningsstämma på hösten 2021. Tiden för att diskutera motionerna blev därav knapp och stämman beslöt enligt styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

Styrelsens utlåtande över motionen var knapphändig så jag citerar den i sin helhet:

”SKB strävar efter god inomhusmiljö och tar samtidigt hänsyn till miljön med effektiva installationslösningar. Allt för att uppnå rätt inomhustemperatur och låg energiförbrukning. SKB har sedan tidigare beslutat följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer, som är 20 grader i en vanlig bostad, och de allmänna krav som finns på temperatur i lägenheterna. Varje grad varmare vi har inomhus ökar fastighetens energianvändning med ca 5% och bidrar till en negativ klimatpåverkan. Ökad värme leder också till en ökad kostnad vilket i sin tur skulle kräva ytterligare hyreshöjningar.”

Styrelsen framhåller alltså att SKB följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Men läser man dessa rekommendationer så framgår det också att för känsliga personer rekommenderas 22 grader. Bland känsliga personer nämns pensionärer. Vi är många pensionärer i Grundläggaren och vi vet att flera av de äldsta är mer eller mindre bundna till sina lägenheter och kommer sällan ut. Det var just lägsta temperatur för känsliga personer som motionären ansåg att SKB inte tog hänsyn till. Styrelsen kommenterar inte ens den rekommendationen.

Styrelsen drar även fram att ökad värme innebär negativ klimatpåverkan. Det är för all del bra att styrelsen tänker på klimatet men jag vet hyresgäster som satt in egna element för att höja värmen i sina lägenheter. De använder el och frågan är om inte SKBs element är klimatvänligare. Dessutom anser jag att vi bör agera gemensamt inom SKB så att även den som inte anser sig ha råd att installera egna element slipper frysa.

Sista meningen i utlåtandet om hyreshöjningar för ökad värme. Ja, självklart. Men skulle jag fråga våra boenden i Grundläggaren om de skulle tänka sig att lägga några kronor mer på hyran för att slippa frysa så är jag övertygad om att få ett samfällt JA till svar.

Styrelsen har inga aktieägare eller politiker/skattebetalare att svara inför. SKB är ju vårt eget bolag där styrelsen svarar inför medlemmarna. Och dessa medlemmar vill inte frysa i sina lägenheter. SKB skulle kunna låta vaktmästarna reglera temperaturen utifrån om den boende betraktas som känslig eller inte. Det blir väldigt byråkratiskt och krångligt och inget jag vill föreslå. Det är bättre att utgå från en lägsta temperatur på 22 grader. Sedan får SKB gärna komma med förslag på åtgärder av allehanda slag som sänker vår klimatpåverkan. Man måste ju inte brassa på med högsta temperatur om man inte behöver.

Jag föreslår föreningsstämman

att SKB följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer om lägsta inomhustemperatur i hyreslägenheterna inte minst med tanke på känsliga boende.

Styrelsens utlåtande över motion 36

Styrelsen håller med motionären om att inomhusklimatet är viktigt och därför strävar SKB efter god inomhusmiljö med effektiva installationslösningar som också tar hänsyn till miljön; allt för att uppnå rätt inomhustemperatur och låg energianvändning. Denna fråga har behandlats av SKBs föreningsstämma vid ett flertal tillfällen och fullmäktige har vid samtliga tillfällen beslutat att 20 grader ska gälla som lägsta inomhustemperatur. SKB följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer om en inomhustemperatur på minst 20 grader. Rekommendationen om 22 grader riktar sig främst till kategoriboenden som seniorboenden och äldreboenden, vilka SKB inte har. Skulle temperaturen vara lägre än 20 grader bör det rapporteras genom en felanmälan så att förvaltningen har möjlighet att åtgärda problemet. Att styra inomhustemperaturen för att få ett exakt gradantal är i princip omöjligt; inomhustemperaturen påverkas av många yttre faktorer som fastighetens klimatskal, vindbelastning, solinstrålning med mera. I nyproducerade fastigheter är det lättare att hålla en jämn inomhustemperatur än i äldre fastigheter.

Att höja inomhustemperaturen med 2 grader skulle innebära att SKBs energianvändning ökar med 6,1 miljoner kWh. Det motsvarar uppvärmningen av fler än 800 lägenheter till en total årlig kostnad på 7 miljoner kronor, enbart för den ökade energianvändningen. Till denna kostnad ska läggas kostnader för att bygga om värmesystem och personalkostnader. Det är i dagsläget svårt att uppskatta omfattningen av dessa ytterligare kostnader. Dessutom skulle en ökning av inomhustemperaturen öka SKBs klimatavtryck med 280 000 kg CO₂.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 37

Utredning om gemensamt elabonnemang för boende för att sänka elkostnaden

av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret, och Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret

En del av hushållens elkostnader utgörs av fasta abonnemangskostnader, rörliga elnätstkostnader samt kommande effektkostnader som varje hushåll/abonnent måste betala.

Med ett gemensamt abonnemang för alla hushåll i ett kvarter kan dessa kostnader för varje hushåll minska betydligt. Detta har införts i både allmännyttan, privata bostadsrättsföreningar och Riksbyggen samt HSB med gott resultat. I de kalkyler motionärerna tagit del av är pay-offtiden kort och lönsam i en klar majoritet av fallen

Motionärerna förslår att SKB genomför en mindre förstudie (förslagsvis 10 timmar). Målet med förstudien är att översiktligt belysa

- de tekniska förutsättningarna för att skapa ett gemensamt elabonnemang för samtliga hushåll i ett kvarter
- de administrativa system som behöver utvecklas för att varje hushåll ska debiteras för dels sin elkonsumtion, dels hushållets andel av den fasta abonnemangsavgiften
- hur systemet ska bli självfinansierat, dvs. att hushållen i kvarteret står för samtliga kostnader

Förstudien, med förslag till fortsatt utvecklingsarbete, redovisas för fullmäktige senast våren 2025.

Vi yrkar

Att föreningsstämman beslutar att genomföra en förstudie i enlighet med motionens förslag

Styrelsens utlåtande över motion 37

Styrelsen tackar motionärerna för att de redan tidigare belyst denna fråga för organisationen. Det har medfört att SKB under 2023 har utrett möjligheten att bygga om de få fastigheter (tre till antalet) som i dagsläget har kollektivmätt el och schablondebitering för övergång till individuell mätning och debitering (IMD), genom undermätning av hushållselen enligt motionärernas önskemål. Utredningen visar att detta är möjligt. Under 2024 kommer de tre fastigheterna att byggas om så att IMD av hushållselen är möjlig. Detta görs genom att undermätare installeras. Det innebär att varje hushåll kommer debiteras för den el som personerna i hushållet använt.

2023 lät SKB göra en kostnadsuppskattning på gemensamt abonnemang för ett kvarter, delvis i linje med motionärernas förslag. Resultatet av detta arbete gav vid handen att det i bästa fall skulle bli en kostnadsvinst för de boende medlemmarna på cirka 115 kronor per månad. Denna vinst bedömdes dock inte försvara den miljöpåverkan det skulle innebära att köpa in och installera nytt material som ersättning för fullt fungerande utrustning.

Styrelsen ser ändå positivt på motionärens förslag om att genomföra en förstudie för att skapa ett gemensamt elabonnemang för samtliga hushåll i ett kvarter. I ett sådant arbete kan belysas vilka administrativa system som behöver utvecklas för att varje hushåll ska debiteras dels sin elkonsumtion, dels hushållets andel av den fasta abonnemangsavgiften. Det kan även belysas hur systemet ska bli självfinansierat.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 38

Billigare bredband om SKB tecknar gruppavtal med leverantör

av Ramon Bohigas Gurgui, hyresmedlem Göken

Att ha bredband i bostaden är nu nästan lika vanligt och nödvändigt som att ha mobiltelefon och tv. Men det är dyrt, vanligtvis nästan 500 kr/månad, utom första året för nya kunder, då priset är lägre.

Därför motionerar jag för att SKB ska se till att teckna ett fördelaktigt avtal med något lämpligt bredbandsbolag, precis som praktiskt taget alla bostadsrättsföreningar gör, där kostnaden ingår i bostadsrättens månadsavgift. Genom gruppavtal blir priset mycket lägre för oss hyresmedlemmar, viktig nu när inflationen är så hög. Då kan vi fasa ut våra privata avtal precis som bostadsrättsinnehavarna har gjort när deras förening tecknat ett avtal för alla boende.

Som exempel på minskade kostnaden kan jag ange att bostadsrättsföreningen Loket 1 i Vasastan, med 56 bostadsrättsinnehavare och 7 hyresgäster år 2022 betalade 168.115:- kr för bredbands-tjänsten. Detta belopp, delat med 63 boende blir 2669:- kr/år, alltså 222:- kronor i månaden för alla boende. Dessutom i Lokets 1-avtal ingår kabel-tv med ett basutbud med flera tv-kanaler.

Eftersom vi har fiber i alla våra bostäder, borde SKB kunna välja fritt den fördelaktigaste bredbandsleverantören för oss boende och då överföra i hyran den då lägre kostnaden för bredbandet.

Jag yrkar

Att årsmötet bestämmer att SKB omedelbart ska ta alla nödvändiga steg till att teckna ett fördelaktigt avtal med en lämplig bredbandsleverantör.

Styrelsens utlåtande över motion 38, se motion 39

Motion 39

Bredband och TV i framtiden

av Ragnar von Malmborg, hyresmedlem Kärrtorp

Förslås att föreningsstämman beslutar att uppdra till styrelsen

Att utreda möjligheterna att ordna ett nytt system med bredband och TV till våra lägenheter.

Utgångspunkten bör vara lika system med hög kapacitet och brett TV-innehåll till alla lägenheter till ett lågt pris och med påbyggnadsmöjligheter.

När staden byggde ut fibernät till alla fastigheter byggde SKB fiber till alla lägenheter. För inkoppling skapades Z-market (Citius). Syftet var hög valfrihet och att ingen skulle tvingas in. Tron var också att många operatörer skulle innebära konkurrens och fördelaktiga villkor. Det var säkert rätt tänkt då.

Idag är läget annorlunda. Valfriheten i Z-market kring uppkoppling och innehåll är rätt hög. Men priserna har blivit mycket höga. Paket med lite olika TV-innehåll och bredbandshastighet kostar mellan 750 och 1200 kr i månaden. (TV-innehållet i billigaste paketet är 18 kanaler, ungefär samma som i ComHem-nätet).

Många bostadsrättsföreningar upphandlar idag lika bredbandsanslutning via fiber till alla lägenheter och med ett vanligen rätt omfattande TV-innehåll. Kostnaden kan ligga på 125-150 kronor per månad, med möjligheter till tillval.

Således mycket billigare än via Z-market.

Idag torde så gott som alla hushåll (?) ha en internetuppkoppling, via fiber, mobilt bredband eller mobilen. Det ställs också allt högre krav på oss att ha uppkoppling för samhällsservice, säkerhet och information av olika slag.

Jag tror att vi i framtiden bör ha ett gemensamt grundsystem till alla lägenheter med god internetuppkoppling och omfattande TV- innehåll som ingår i hyran.

Åtminstone bör frågan utredas, så att vi kan ta ställning till alternativ till dagens dyra system och konsekvenser för envar.

En utredning bör också titta på man byter system och också hur vi ska förhålla oss till dagens TV-nät (Tele2nätet, fd Comhemnätet).

Styrelsens utlåtande över motionerna 38 och 39

Den fråga som motionärerna lyfter fram är både relevant och intressant – om än komplex. Med några få undantag är SKBs bostadslägenheter anslutna till både ett så kallat koaxialnät för i första hand distribution av kabel-tv men där även bredbandstjänster tillhandahålls genom Tele2 (f.d. Comhem) samt ett öppet fibernät för bredband. TV-tjänster kan även köpas för distribution genom fibernätet. Därtill kan streamingtjänster köpas separat för distribution via Internet genom vald bredbandsleverantör. Dessa båda nät ger därmed delvis överlappande funktioner för hyresmedlemmarna men medför också valmöjligheter. Teknikerna skiljer sig dock åt liksom kraven på vilken mottagarutrustning som krävs för att exempelvis titta på tv.

I koaxialnätet tillhandahålls vissa tv-kanaler (basutbud) utan extra kostnad för den boende genom Tele2. Som hyresmedlem kan man som regel titta på tv utan annan utrustning än en någorlunda modern tv-apparat. I fibernätet tillhandahålls tjänster som hyresmedlemmarna köper genom en kommunikationsoperatör (KO), vilken för SKB är Telia (Zitius). För att se på tv via fibernätet krävs viss teknisk utrustning som hyresmedlemmen själv köper och installerar.

De båda teknikerna tillhandahålls i affärsmodeller baserade på avtal som ger vissa ekonomiska förutsättningar för SKB och en med dessa sammanhängande prisbild för hyresmedlemmarna. En förändring av hur bredbands- och tv-tjänster tillhandahålls för SKBs hyresmedlemmar, i enlighet med det motionärerna föreslår, skulle förändra den befintliga affärsmodellen.

Den lösning som motionärerna förespråkar skulle innebära en obligatorisk anslutning till ett fibernät för alla SKBs hyresmedlemmar. Kostnaden för gruppanslutning skulle bekostas genom en tillkommande hyreshöjning för samtliga hyresmedlemmar. Lösningen skulle också medföra en inskränkt valfrihet gällande val av internetleverantör.

En fiberlösning ställer också krav på viss teknisk utrustning, utöver en modern tv, för att ta del av basutbudet.

Det befintliga fibernätet behöver ses över och vissa förändringar bedöms lämpliga att utföras i samband med en tänkt förändring som beskrivs ovan. Vidare kan ett förändrat fibernät skapa möjligheter för nyttjande av nätet till andra tjänster för att tillgodose ytterligare behov. Sannolikt kan exempelvis internet/wifi i kvarterslokaler och andra gemensamma utrymmen tillgodoses i en framtida lösning. Detta ställer i sin tur krav på effektiva driftlösningar med relevant säkerhetsnivå. Även andra trådlösa tjänster skulle kunna erbjudas både hyres- och kömedlemmar i ett framtida affärsupplägg.

Styrelsens uppfattning är att en gruppanslutning till fibernät där SKB tillhandahåller internet i hyran är ett bra förslag som skulle gynna de allra flesta hyresmedlemmar. Dock krävs att lösningen föregås av en noggrann utredning och analys eftersom det inte är så enkelt som att teckna ett gruppavtal där allt blir bättre och billigare. Extern expertis krävs för denna utredning. Vidare behöver befintliga avtal beaktas.

Kostnaden för att utreda frågan ryms inte i 2024 års budget och bedöms bli betydande. Styrelsen avser initiera den utredning som beskrivs ovan, men kan inte ange tid för när den kan göras. Såsom yrkandet i motion 38 är formulerat kan styrelsen inte föreslå bifall, även om förslaget i sig är utmärkt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motion 38 besvarad,

att avslå motion 39.

Motion 40

Stopp för försämrad budgetdialog och drastiskt minskade möjligheter att föreslå åtgärder i kvarteren

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

De årliga budgetmötena bör inte upphöra utan i stället utvecklas. Antalet äskanden per år och kvartersråd bör inte begränsas till tre, vilket är extremt lite, utan till mer rimliga sju.

Det handlar om att ta till vara och snarare öka engagemanget inom kvartersråden – inte göra motsatsen.

På ett möte i höstas fick vi veta att **budgetmötet varje höst upphör** och ersätts med skriftlig information.

Jaha? Har vi blivit tillfrågade om det?

Det mötet är gemensamt för flera kvarter. Vi får träffa personer från kvarteren närmast och diskutera vad som är aktuellt i varje kvarter. Vi får inblick i andra frågor än våra egna. Vi får förvaltningens kommentarer till våra och andras äskanden. Vi får deras förklaringar till åtgärder som de själva bestämt ska vidtas i kvarteren. Vi kan fråga och få svar och höra andras frågor.

Det är bra både i sak och socialt.

I stället sades det att förvaltaren kunde komma till det egna kvarteret. Men det blir knappast någon arbetsbesparing för förvaltaren att åka på flera möten, ett för varje kvarter, i stället för ett samlat möte för flera. Och i kvarteret får vi inte träffa någon annan från förvaltningen.

Och det blir i så fall det enda mötet för året då förvaltaren kommer till kvarteret – enligt riktlinjerna från den 1 december. Om det eventuellt blir ett möte till ska det ju vara digitalt.

Långt efteråt kom dessutom uppgiften att antalet äskanden skärs ner till tre. Varje kvartersråd ska få komma med **högst tre förslag per år** på åtgärder i det egna kvarteret.

Tre! Det är absurt lite!

Mötet ska alltså upphöra, när det i stället borde utvecklas. Och högst tre förslag per år ska få lämnas. Det är inte att uppmuntra till deltagande och engagemang.

Samtidigt läser jag på hemsidan:

”Det är en god idé att engagera sig. Medlemmarnas möjlighet att bidra till föreningens verksamhet är en av våra grundpelare.”

En devis som upprepas är också:

”En levande förening i förändring”

Förändring vart? De här förändringarna går åt fel håll. De bör stoppas.

Jag **yrkar** att stämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta med de årliga budgetmötena och utveckla dem samt

2. att ge styrelsen i uppdrag att ge förvaltningen i uppdrag att medge sju äskanden per år för varje kvartersråd.

Styrelsens utlåtande över motion 40

Styrelsen delar motionärens uppfattning, att det är viktigt att öka engagemanget hos kvartersråden. Styrelsen anser också att förnyelse och förändring är en viktig förutsättning för att skapa ökat engagemang. Budgetdialogen startade för över 30 år sedan. Huvudsyftet då var att strukturera kvarterens önskemål så att de passade in i budgetprocessen men av avgörande betydelse var även att kvartersråden skulle kunna få tydligare svar gällande kommande års underhållsåtgärder med mera.

Intresset för budgetdialogen har varierat under årens lopp. De senaste åren har det varit sju möten per år. Vid vissa möten har det varit ett mycket lågt deltagande men även det motsatta

har inträffat. När det senare varit fallet har det varit så många deltagare att tiden blivit knapp. Frågorna om ett specifikt kvarter intresserar oftast bara representanter från just det kvarteret och övriga sitter då och väntar på sin tur.

SKB har begränsade resurser och måste prioritera. Sedan budgetdialogen infördes har antalet kvarter ökat med 30 procent. Detta har lett till att mötesformen kontinuerligt kommit att kräva mer och mer administration, tid, logistik och samordning. Resultatet av budgetdialogen är inte i nivå med varken intresse för mötet eller de resurser som mötesformen tar i anspråk. I takt med den beskrivna utvecklingen har digitaliseringen möjliggjort fler former att sprida information och kommunicera på. Inom SKB har det också tillkommit olika nya mötesplatser och forum som skapar förutsättningar för medlemmarna att träffas och diskutera gemensamma föreningsangelägenheter.

SKB har över 70 kvarter och antalet äskanden per år överstiger ofta 300. Dessa ska administreras, besiktigas, kostnadsberäknas och beslutas. Resultatet av budgetdialogen ska delges kvartersråden och sedan ska de begärda åtgärderna utföras. För att göra det möjligt att i ett tidigt skede av processen prioritera mellan äskandena och ge tydlig återkoppling till kvartersråden, behöver antalet äskanden minskas. När kvartersrådet tillsammans får prioritera de tre viktigaste äskandena kan en sådan prioritering förhoppningsvis också leda till en ökad samsyn hos kvartersrådet när det gäller vad som är viktigast.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 41

Förslag om kommitté för servicenivåer

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten

I takt med att SKB växer ökar arbetsbördan på personalen som efterhand måste utökas och eller organiseras annorlunda samtidigt som tekniska lösningar introduceras för att effektivisera och dämpa kostnadsutvecklingen.

Vad som saknas är en konkretiserad servicepolitik som är både förankrad och synlig för medlemmarna.

Hur lång tid är acceptabelt för att få en ny frys installerad mitt i högsommaren? Kan medlemmen välja, mot ett engångsbelopp, att få en frys med belysning? Med självavfrostning? När spisen går sönder, när ska den lagas och när ska den helt bytas ut? Hur lång leveranstid anser SKB:s tjänstemän är rimligt? Om spisen byts ut, kan medlemmen få en induktionsspis mot kontanttillägg? Om någon kastar en sten och krossar ett fönster när det är minus 10 ute, hur snabbt anser tjänstemännen är rimligt tid för att täcka eller sätta in nytt glas?

Om det blir ett strömavbrott av längre slag, vilket jag menar är längre än 30 minuter, finns det reservkraft som gör att medlemmarna kan komma in i sina förråd?

Ovanstående exempel visar behovet på klara besked och är enligt mig ett rimligt krav på SKB:s ledning. Exempel på sammansättning av en kommitté kan vara två från hyresutskottet, en tjänste-

man från SKB och två personer från kvartersråd, gärna en från Köksfläkten som är ett relativt nytt kvarter och en från ett betydligt äldre bestånd.

Yrkande

Att stämman beslutar att SKB ska tillsätta en kommitté som ska få uppdraget att utarbeta riktlinjer till tjänstemännen om vilka servicenivåer som ska gälla för de vanligaste behoven.

Styrelsens utlåtande över motion 41

Servicenivåer och att hyresmedlemmarna ska trivas i och med sitt boende är något som styrelsen anser är mycket viktigt och vill fortsätta prioritera. Precis som motionären beskriver växer SKBs fastighetsbestånd och så även personalstyrkan. Organisationen förändras och anpassas i takt med denna utveckling men utgångspunkten är alltid att arbeta för nöjda medlemmar. SKB följer självklart hyreslagen och hyresnämndens beslut även när det gäller de frågor som lyfts i motionen. Branschpraxis, rutiner, policys, riktlinjer, förvaltningshandbok med mera finns för personalen att vända sig till för vägledning när så är påkallat. Sammantaget ger föreningens eget strukturkapital, det vill säga nämnda stödsystem som har tillkommit under mer än 100 års förvaltning, en trygg och stabil arbetsmetodik.

Det ligger i sakens natur att frågor, händelser, behov och önskemål som uppkommer hos boende i ett fastighetsbestånd med knappt 8 500 lägenheter i fastigheter, byggda under en period av mer än 100 år, är av mycket skiftande karaktär. Att utöver det strukturkapital som redan finns och tjänar föreningen väl ha specifikt utarbetade servicenivåer som beslutats utan hänsynstagande till omständigheter och kostnader riskerar bli mer kontraproduktivt än effektivt och tydligt.

Under 2023 registrerades mer än 39 000 arbetsorder/felanmälningar i SKBs fastighetssystem. 70 procent av dessa åtgärdades inom en vecka. Kundnöjdheten, det vill säga de boendes nöjdhet, mäts med jämna mellanrum. Den senaste mätningen gjordes 2021 och en ny mätning kommer att göras under 2024. Vid dessa mätningar får alla boende en möjlighet att tycka till om SKBs service, trygghet, städning och allt annat som har med boendet att göra. Vid senaste mätningen hade SKB ett serviceindex på 89,4, vilket renderade en nominering till topp 3 av alla bostadsbolag i Sverige (i samma storlekskategori). 89,4 är också det högsta serviceindex som SKB någonsin har uppnått, vilket enligt styrelsen är en stark indikation om att service är ett prioriterat område inom SKB och att servicenivåerna uppfyller de behov som uppstår för så gott som alla boende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 42

Laddbox som tillval vid bilplats i garage

av Staffan Ström, fullmäktig Brunbäret

Miljöfrågor har hög prioritet i SKB. Detta avspeglas bland annat i föreningens årsredovisning. Boende med bilplats i SKB kan bidra till miljöarbetet genom att exempelvis skaffa elbil. Detta förutsätter att det finns laddboxar vid SKBs bilplatser.

På skb.org står ”Just nu håller vi en utbyggnadstakt på ungefär 100 laddplatser per år. Vår målsättning är att det ska gå att ladda fordon på minst 30 procent av våra fordonsplatser senast år 2030.”

Det är angeläget att SKBs miljöarbete utvecklas och förstärks så att utbyggnadstakten av laddboxar ökar, då det finns en stor efterfrågan i många kvarter.

Laddboxar bör ingå som ett tillval i SKBs erbjudande till de boende. Genom att inkludera laddboxar i tillvalssystemet kommer utbyggnaden att styras av efterfrågan. Det bör vara självkostnadspris för den som hyr parkeringsplats med laddbox. Såväl kostnader för investering som elkonsumtion bör täckas. Därmed bör utbyggnadstakten kunna höjas rejält och motsvara efterfrågan.

**Jag yrkar att
föreningsstämman beslutar att snarast inkludera laddbox vid garageplats i föreningens tillvalssystem.**

Styrelsens utlåtande över motion 42

Styrelsen anser, precis som motionären, att det är en prioriterad fråga för SKB att öka antalet elbilsladdplatser. 2021 beslutade SKB att fortsätta utbyggnaden av laddboxar, med målet att andelen garage- och parkeringsplatser med laddboxar 2030 bör uppgå till 30 procent av det totala antalet platser. Detta mål inkluderar inte SKBs nyproduktion av bostäder, där 100 procent av garage- och parkeringsplatserna ska vara förberedda för laddmöjlighet. I beslutet finns även en strategi för hur målet ska uppnås. Strategin ses kontinuerligt över. Utbyggnadstakten uppgår till cirka 100 nya laddboxar per år, utöver de som tillförs i nyproducerade fastigheter. Utbyggnaden finansieras via investeringsbudgeten och beslut om vilka parkeringsanläggningar som förses med laddboxar beslutas halvårsvis.

SKB utreder och installerar laddboxar och prioriterar fastigheter där efterfrågan finns. I proaktivt syfte, och för att möta framtida efterfrågan, prioriteras även fastigheter med ett stort antal parkeringsplatser, även om laddmöjlighet ännu inte efterfrågats. Utöver efterfrågan styrs utbyggnaden av fastigheternas olika tekniska förutsättningar vad gäller tillgång till el.

Intresset för laddplatser inom SKBs kvarter är idag ojämnt och föreningen ligger före efterfrågan i många kvarter. Totalt har SKB 303 laddplatser (februari 2024, exklusive nyproduktionen). Härtill ska läggas de som installeras under våren 2024. Nyttjandegraden för samtliga befintliga laddplatser är för närvarande 72 procent.

Nedan exemplifieras detta med hur det ser ut i några specifika kvarter.

- I kvarteret Sigbardiorden finns 15 laddplatser, varav 14 är uthyrda. Ett år tidigare nyttjades samtliga laddboxar. Det finns kapacitet att utöka till minst 30–40 laddboxar i framtiden.
- I kvarteret Muddus finns idag 11 laddplatser, varav 9 är uthyrda. Ett år tidigare nyttjades samtliga laddboxar. Även här finns kapacitet att utöka antalet platser, till 30–40.
- I kvarteret Tältlägret finns 8 laddplatser, varav 4 är uthyrda. Ingen förändring i antal uthyrda laddboxar har förekommit under det senaste året.
- I det nybyggda kvarteret Skrönan, där inflyttning skedde 2023, finns 26 laddplatser, varav 10 är uthyrda.
- I kvarteren Städrocken, Filthatten och Kraghandsken i Fruängen har installerats totalt 17 laddboxar, varav 8 är uthyrda.

P-platser där laddmöjlighet finns men som ej nyttjas står inte outhyrda. Finns intresse från p-platsinnehavare utan laddmöjlighet att nyttja laddmöjlighet får fossilbilar på laddplatser byta plats med denne.

Av 35 kvarter, där laddmöjlighet erbjuds, är det endast i sju som samtliga laddboxar nyttjas. I 28 av kvarteren finns alltså lediga laddboxar att hyra. Två av de sju kvarteren där samtliga laddplatser är uthyrda, kommer under våren/hösten 2024 att få fler laddplatser.

Att installera laddboxar i fastigheter, där det krävs tekniskt mer avancerade åtgärder, medför ökade kostnader. Detta beror på att det kan krävas markschakt, nya elkablar, utbyte av elservis för att kunna höja fastighetens effekt samt även i vissa fall byte av befintliga elcentraler som inte klarar den högre effekten. Här finns också en motsättning utifrån det viktiga energieffektiviseringsarbetet, eftersom installation av värmepumpar också förutsätter tillgång till el. Ett aktuellt exempel i ett kvarter visar att investeringskostnaden kan bli ungefär fyra gånger så hög som normalt och uppgå till cirka 100 000 kronor per laddbox. I ett annat fall visar investeringsberäkningen, enbart för att få el och ny elservis till garaget, en kostnad på mellan 800 000–1 400 000 kronor, vartill ska läggas kostnaden för installation av själva laddboxarna. En sådan investering kan ge mellan 40–50 laddboxar men den innebär ändå inte att samtliga p-platser i fastigheten kan erbjudas laddmöjlighet.

De investeringskostnader som nämns i det föregående kan vara både högre och lägre i olika fastigheter, beroende på omfattningen av de tekniskt avancerade åtgärder som måste utföras i ett specifikt fall. Effektivast ur både praktisk och ekonomisk synvinkel är att göra denna typ av större arbeten i samband med stambyten.

En konsekvens av att investeringskostnaderna i vissa fall kan uppgå till betydande belopp är att hyran för parkering med laddmöjlighet i framtiden kan behöva höjas väsentligt. Långsiktigt kan denna typ av investeringar vara möjliga att genomföra men då behöver intresset och nyttjandegraden öka. I flera fall är det tyvärr inte alls möjligt att öka tillgången till el, eftersom denna även beror på omgivande områden och beslut från exempelvis elleverantörer och myndigheter.

I nyproduktion förbereds samtliga parkeringsplatser för laddboxar, vilket gör det enkelt att tillmötesgå önskemålen i takt med att de uppstår. Förklaringen är att det redan i projekteringsskedet förutsätts att samtliga p-platser förbereds för laddmöjlighet och då dimensioneras följaktligen inkommande kablar, servis, elcentraler med mera utifrån detta.

För det befintliga fastighetsbeståndet följer SKB kontinuerligt utvecklingen av efterfrågan och de tekniska möjligheterna samt justerar utbyggnad och målsättning successivt utifrån dessa förutsättningar. Styrelsen vill också uppmuntra medlemmarna att anmäla när intresse finns, så att installation av laddboxar kan styras till kvarter där efterfrågan finns.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 43

Laddplatser parkeringsgarage

av Anja Wikström, hyresmedlem Timmermannen

Garage på Bondegatan 15 har i dagsläget 5st laddplatser av 21st parkeringsplatser totalt varav en plats är avsedd för SKB personal. I dagsläget är det fler bilar med laddningsbehov än tillgängliga laddplatser. Önskan är att utöka antalet.

Vi har i dagsläget en bil med laddbehov men kan ej ladda i vårt garage utan måste välja publika laddstationer med allt vad det innebär av logistik, kostnader mm.

Behovet av laddplatser kommer troligtvis öka med tiden och ligger väl även i linje med miljömål.

Då det redan finns några installerade så torde det vara ekonomiskt fördelaktigt att kunna hyra ut laddplats med minimal installationskostnad.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att utöka antalet laddplatser.

Styrelsens utlåtande över motion 43

Garaget på Bondegatan 15 har, som motionären mycket riktigt skriver, idag fem parkeringsplatser med laddboxar. Av dessa fem är det endast fyra som används. Det finns sålunda en ledig laddbox som aldrig varit uthyrd. Platsen hyrs idag ut till någon som inte laddar, tills någon med garageplats anmäler behov av att ladda. Skulle det visa sig att det finns behov av fler laddplatser i detta garage är det möjligt att utöka anläggningen med ett par boxar till då den initiala installationen är förberedd för det. Att installera laddboxar på samtliga garageplatser är dock inte aktuellt i dagsläget eftersom det kräver stora investeringar (servisbyte). Eftersom alla laddplatser alltså inte är uthyrda, finns det i dagsläget inga planer på att utöka antalet laddplatser i garaget. Se vidare styrelsens utlåtande över motion 42.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 44

Tydligare beskrivning av lediga lägenheter

av Gunilla Wahlström Wärngård, fullmäktig Motorn-Vingen-Bälgen

Ett återkommande bekymmer för SKB har varit att det är för många som anmäler intresse till ledig lägenhet och att många som kommer till visningen sedan visar sig inte alls intresserade av att flytta dit. En av orsakerna till är troligen att det inte framgår tillräcklig information i beskrivningen av fastigheten ("Våra bostäder") och lägenheten ("Lediga lägenheter") och att det därför krävs att gå på lägenhetsvisning och få möjlighet att prata med lägenhetsinnehavaren för att få

den informationen om objektet, som man behöver. Det har också hänt att det blivit en besvikelse efter inflytt; till exempel att lägenheten visade sig var betydligt mer lyhörd än förväntat.

Det verkar heller inte finnas någon gemensam mall för vilken information som ska stå i beskrivningen. Ibland finns till exempel information om lägenhetsförråd ibland inte.

Det saknas till exempel information om lyhördhet/ljudisolering mellan lägenheterna, trafikbuller (inne: ljudisolerande fönster eller om man öppnar fönstret och den närmaste utemiljön/ute på gården) och risk för hög värme i lägenheten på sommaren. Information om tvättstuga, lägenhetsförråd och barnvagns-/cykelförvaring saknas ofta och det framgår inte om det är trappor till dessa, vilket det ju är på en del ställen. Det är också sällan det står om gemensamhetslokalerna och om det finns plats för gästövernattnig. Utsikt från fönstren är också en väsentlig upplysning. Där skulle utsiktssbilder i presentationen av objektet vara en stor hjälp.

SKB har också ett antal fastigheter som är högt klassade enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om särskilt värdefulla byggnader, vilket också är en värdefull information som tyvärr saknas i presentationen.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att förtydliga informationen i presentationen av såväl fastighet ("Våra bostäder") som den aktuella lediga lägenheten.

att beskrivningarna utgår från någon form av mall som gör att fastigheter och lägenheter går att jämföra med varandra och därmed underlätta val.

Styrelsens utlåtande över motion 44

Det är riktigt som motionären beskriver – att många medlemmar anmäler intresse till lediga lägenheter som de sedan inte är intresserade av att hyra. Visst förekommer det att medlemmar avstår från att gå vidare till följd av information som idag bara kan inhämtas vid visning. Dock är det ett större problem att medlemmar som gjort intresseanmälan inte alls deltar vid visning och i viss utsträckning att grannar i kvarteret, som känner till fastighetens kvaliteter och brister, vill gå på visning av andra skäl än ett verkligt intresse för den lediga lägenheten. Under en begränsad tid, med början i december 2023, skickas en digital enkät ut till de medlemmar som genomfört lägenhetsvisning med frågor kring visningen. Tyvärr är det inte alla som svarar, men av de svar som inkommit kan utläsas följande resultat gällande antal deltagare vid visningarna:

Antal deltagare vid lägenhetsvisning	Andel
1-5 deltagare	33 procent
6-10 deltagare	33 procent
11-15 deltagare	7 procent
16-20 deltagare	11 procent
Fler än 20 deltagare	15 procent

Av tabellen kan utläsas att av 60 medlemmar som erhållit kallelse till respektive visning, deltar färre än 10 medlemmar vid två tredjedelar av visningarna.

Styrelsen anser, trots det begränsade statistikunderlaget, att det finns stöd för uppfattningen att avhoppet inte sker till följd av information som inhämtats vid visning. Flertalet medlemmar väljer snarare att göra intresseanmälningar utan att sedan delta vid lägenhetsvisning – en uppfattning som det även ges uttryck för i motion 46. Som beskrivits närmare i styrelsens utlåtande över motion 46 pågår arbetet med stadgerevision steg 2, innehållande bland annat förslag om att möjliggöra tillämpningsregler för uthyrningsprocessen. Bland de förslag som arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning la fram 2019, finns idéer om hur begränsning kan göras för att motverka en stor mängd intresseanmälningar till lägenheter där reellt intresse förefaller saknas.

Oavsett slutsats gällande det bristfälliga deltagandet vid lägenhetsvisningar skulle en fylligare information om lägenheten absolut vara önskvärd. Styrelsen håller alltså principiellt med motionären. En del av den information som motionären efterfrågar kan sannolikt tillhandahållas genom kvartersinformationen. Annan information skulle kräva teknisk utredning av inte ringa omfattning och dokumentation för att kunna tillgängliggöras. Det gäller i synnerhet sådan information som är lägenhetsspecifik, som till exempel utsikt. Lägenhetsspecifik information kräver dessutom fortlöpande uppdatering. Resurser för att tillgängliggöra den information som efterfrågas saknas. Med viss resursförstärkning skulle viss information sannolikt kunna tillgängliggöras medan annan information skulle kräva oproportionerliga resurser för att ta fram. För närvarande saknas ekonomiskt utrymme för dessa resursförstärkningar.

Från SKBs uthyrningsenhet vittnas om att det som flertalet medlemmar skulle uppskatta information som inte är av sådan karaktär som motionären efterlyser. Snarare handlar önskemålen om information gällande lägenhetens skick, fondens storlek och vilka åtgärder gällande främst golv som SKB avser utföra i samband med omflyttning. Dessa frågor kan tyvärr inte besvaras då uthyrningsprocessen slutförs före lägenhetsbesiktningen. Syftet med denna ordning, att besiktningens processen ligger efter uthyrningsprocessen, är att göra det möjligt för den inflyttande att delta vid lägenhetsbesiktningen, vilket uppskattas mycket av medlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 45

Principbeslut att följa existerande offentlig standard för våningsnumrering vid nybyggnation

av Maria Andersson, hyresmedlem Lysosomen

Nu när det byggs så mycket i SKB är det extra viktigt att det vi bygger skapar en långsiktig trygghet för hyresgäster och medlemmar. Tyvärr kan kvarteret Lysosomen bidra med ett avskräckande exempel, som skapar otrygghet och behöver undvikas framöver.

Sedan 2010 identifieras varje lägenhet i Sverige med ett unikt nummer. Detta lägenhetsnummer bygger på våningsnummer, ingår i folkbokföringen och är den korrekta adressen till en person i ett flerbostadshus. Enligt de statliga reglerna ska man numrera våningar och lägenheter utifrån markplanet. I Lysosomen valde byggprojektet/SKB att numrera utifrån ”gården”, som egentligen är taket ovanpå kommersiella lokaler, lägenhetsförråd och garage. Detta tak ligger en till två våningar

över markplanet beroende på vilken entré man använder. De ursprungliga kontrakten i Lysosomen skrevs med dessa felaktiga lägenhetsnummer.

Så småningom fick tydligen byggprojektet/SKB förklarat för sig hur lägenhetsnumreringen fungerar och alla lägenheter i Lysosomen har nu korrekta lägenhetsnummer. Trots detta är våningsplanen fortfarande felnumrerade enligt byggprojektets/SKBs tidigare missuppfattning. Det är 1-2 våningars skillnad mellan lägenhetsnummer och hissarnas våningsnumrering. Man måste t.ex. trycka på 6 om man ska till lägenhet 1801 (som enligt lägenhetsnumret ligger plan 8).

Detta skapar naturligtvis en väldig oreda. Dagligen möter vi i porten och hissen förvirrade bud och besökande som inte hittar trots att de har korrekt adress.

Det allra viktigaste är tryggheten. Både Lantmäteriet (som utfärdar föreskrifter om vånings/lägenhetsnumrering) och Stockholms stad (som tar besluten i staden) betonar på sina hemsidor de stora behov av riktiga adresser och riktig byggnadsinformation som ambulans, räddningstjänst och polis har för att snabbt hitta fram vid larm. Då är det extra viktigt att våningsinformationen i fastigheten stämmer med de korrekta, standardiserade adresserna. Det blir betydligt svårare för blåljuspersonalen att hitta, och betydligt mindre trygghet i boendet, när våningsnumreringen inte följer de offentliga standarderna och de officiella lägenhetsnumren.

Jag yrkar därför att

- **föreningsstämman fattar ett principbeslut att alla nybyggnationer ska använda den existerande offentliga standarden för våningsnumrering.**

Styrelsens utlåtande över motion 45

Styrelsen anser, precis som motionären, att det är viktigt med trygghet och trivsel och att det ska vara lätt att hitta till den lägenhet man besöker.

Lantmäteriet har en nationell standard och krav för numrering av lägenheter, vilken även SKB följer.

Lantmäteriets direktiv för upprättande av lägenhetsnumrering är att nummerserien skall anges med 4 siffror, varav de två första siffrorna anger våningsplan och de två sista lägenheternas läge inom våningsplanet. Numrering enligt lantmäteriet anger entréplanet med 10, våningsplan nedåt i huset anges med 09, 08, 07 och så vidare. Uppåt i huset anger lantmäteriet planet ovanför entréplanet med 11 och ovanför detta med 12.

I kvarteret Lysosomen, som ligger i Hagastaden, finns det fyra olika gatuadresser, nämligen Valfrid Palmgrens gata nummer 4 och 12 samt Agnes Arvidssons gata nummer 3 och 13. Då gatorna lutar kommer man in i byggnaden från olika nivåer. Entréplan är i samtliga hissar märkt med E. Den gemensamma innergården och det första bostadsplanet ligger en till två våningar över omgivande gatunivå. Detta plan anges med 0 i samtliga hissar och våningsplanen uppåt med 1, 2, 3 och så vidare. Detta möjliggör även att loftgångarna ovanför gården får samma våningsnumrering, oavsett från vilket håll man kommer till dessa. Våningar under entréplanet, vilket alltså är märkt med E, har numrering -2, och -3. I entréplan respektive trapphus finns vidare adressregister med våningshänvisningar så att det ska vara lätt för besökare och räddningstjänst att hitta rätt.

Nationell standard för märkning av våningsplan i hissar finns inte. SKB försöker i görligaste mån följa Lantmäteriets numrering. I fall som detta (Lysosomen) har bedömningen dock varit att det finns en uppenbar risk för missuppfattningar om Lantmäteriets direktiv för numrering följs.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 46

Kallelser till lägenhetsvisningar

av Gerd Franzon, hyresmedlem Lillsjönäs

Jag upplever att det på många visningar av lägenheter inom SKB är ett mycket lågt antal medlemmar, som anmält intresse för en specifik lägenhet, sen inte kommer till visningen.

Av de 50 medlemmar som de facto blir inbjudna till en visning kan ofta knappt ett tiotal dyka upp. Om det visar på en viss nonchalans från medlemmar vet jag ej, men det bidrar starkt till att betydligt fler skulle kunnat få chansen att gå på visningen än de som uppenbarligen ändrat sig sedan de anmälde sig som intresserade.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

- att lägga in ett steg till i visningsprocessen för att få så många som möjligt att komma på visningar av lägenheter, genom att förslagsvis 4 dagar före visningen fråga de 50 medlemmar som intresseanmält sig till visningen, om de fortfarande avser att komma.
- Att då kunna bjuda in flera av intresseanmälda medlemmar till visningen istället för de som inte längre avser att komma.

Styrelsens utlåtande över motion 46

Motionären har alldeles rätt i sin slutsats – att det är ett mycket lågt antal medlemmar som kommer till lägenhetsvisningar. Det förslag motionären lämnar skulle dock vara en mycket kostsam lösning på ett problem som i grunden beror på att det saknas tillämpningsregler för uthyrningsprocessen.

I SKB kan medlemmarna, till skillnad från vad som gäller hos privata, allmännyttiga och andra kooperativa bostadsföretag samt hos bostadsförmedlingen, göra obegränsat antal intresseanmälningar, avstå från att komma till visning trots att man har kötid som gör att man är en av de 60 medlemmar som kallas till visning och därefter tacka nej obegränsat antal gånger, utan några som helst konsekvenser. Man kan som medlem även tacka ja efter visning och sedan ångra sig när man erbjuds att skriva kontrakt (så kallat nej efter ja). Inte heller detta leder till några konsekvenser. Därtill har uthyrningen diskussioner, så gott som varje vecka, med medlemmar som tecknat kontrakt och som vill annullera det några dagar senare därför att en mer intressant lägenhet publicerats. Dessa oinskränkta rättigheter och förslag på lösningar har beskrivits i rapport 2019-01-25 ”Parlamentariska systemet och turordning”. Förslagen kommer att utgöra grund för förslag från styrelsen om att införa möjlighet till tillämpningsregler för uthyrningsprocessen, i likhet med hur det fungerar hos andra fastighetsägare. Förslaget är inkluderat i uppdraget till projektgruppen för stadgerevision steg 2, vars arbete pågår. Styrelsen kommer att redovisa förslag till ändrade stadgar för alla medlemmar under december 2024.

Styrelsen vill dock redan i detta sammanhang framhålla några faktauppgifter som styrker behovet av tillämpningsregler, nämligen följande.

Under 2023 publicerades 992 lägenheter för uthyrning. Till dessa gjordes 227 947 intresseanmälningar, det vill säga i genomsnitt 230 intresseanmälningar per lägenhet. För dessa lägenheter skickades 59 870 kallelser till lägenhetsvisningar. Av dessa var det 14 400 som tackade ja till att gå vidare i uthyrningsprocessen. Vid 793 tillfällen blev det därefter nej efter ja. Det vill säga att för 80 procent av alla dessa publicerade lägenheter var det en medlem som gjort intresseanmälan, fått kallelse till visning, tackat ja efter visning och sedan hoppat av vid erbjudande om kontrakt. Den som faktiskt tecknade kontrakt på en publicerad lägenhet stod i genomsnitt på 17:e plats när publiceringstiden löpte ut. Styrelsen gör bedömningen att sistnämnda förhållande aktivt bidrar till att medlemmar inte går på visning; man tror inte att det är någon idé att gå på visning om man står så långt ned som på 17:e plats.

SKB använder ett standardsystem för sin förvaltning, uthyrning och medlemsadministration. Systemet har redan en mängd SKB-anpassade lösningar. Dessa är mycket kostsamma och ofta orsak till driftstörningar. Att införa ett ytterligare steg i uthyrningsprocessen skulle kräva ytterligare en mycket kostsam anpassning. Baserat på erfarenhet från tidigare SKB-anpassad utveckling i det aktuella systemet kan kostnaden för en sådan kundunik lösning uppskattas till minst en miljon kronor att utveckla, sannolikt mer. Därtill kommer årliga support- och underhållskostnader på minst 200 000 kronor. Det är dessutom inte osannolikt att leverantören skulle avböja att göra anpassningen, då lösningen bara skulle användas av SKB.

Med tanke på att det motionären föreslår är en kostsam lösning på ett problem som i grunden beror på avsaknad av tillämpningsregler för uthyrningsprocessen kan styrelsen inte tillstyrka förslaget, även om styrelsen delar motionärens uppfattning gällande problemet med för få deltagare på SKBs lägenhetsvisningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 47

Inför tillstånd för att hyra ut parkeringsplatser i andra hand samt stickprovskontroller

av Ann-Charlotte Höijer, hyresmedlem Mjärden

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

samma regler ska gälla vid andrahandsuthyrning av parkeringsplats som för lägenhet. Det vill säga att hyresgäst ska ansöka om tillstånd att få hyra ut sin parkeringsplats samt att det ska finnas ett giltigt skäl, såsom tillfälligt arbete eller studier på annan ort eller inleda samboförhållande som är tidsbegränsat till max 1 år.

Jag yrkar även att

föreningsstämman beslutar att införa stickprover för kontroll av parkeringsplats om beslut att samma regler ska gälla vid andra hands uthyrning av parkering bifalles.

Styrelsens utlåtande över motion 47

Uthyrning av garage- och parkeringsplatser till hyresmedlemmar inom SKBs bestånd anses utgöra en komplementsupplåtelse. Det vill säga att det finns ett samband mellan hyresavtalet för bostadslägenheten och hyresavtalet för garage- eller parkeringsplatsen. Någon legal rätt att hyra ut enbart en garage- eller parkeringsplats i andra hand finns inte.

En hyresmedlem som har beaktansvärda skäl får, enligt jordabalken 12 kap. 40 §, SKBs tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Om hyresmedlemmen också hyr en garage- eller parkeringsplats medges att andrahandshyresgästen också får nyttja denna. Det har också förekommit att hyresmedlem med beaktansvärt skäl för andrahandsuthyrning av sin lägenhet, men som valt att avstå från att hyra ut lägenheten, har fått rätt att hyra ut garage-/parkeringsplatsen i andra hand.

Styrelsen drar slutsatsen att förvaltningen redan idag, efter bedömning av beaktansvärda skäl enligt gällande lagstiftning, tillämpar den ordning som motionären föreslår. Varken SKBs stadgar eller gällande lagstiftning innehåller några bestämmelser gällande uthyrning till medlemmar av annat än bostadslägenheter. Frågor som rör garage- och parkeringsplatser hanteras därför av förvaltningsorganisationen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 48

Informationen till boende

av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården

Informationen till boende har problem att nå fram och om den når fram så har den problem att bli läst.

De digitala tavlorna tänds försent, typ 1–2 sekunder efter att man passerat. Om man ens passerar tavlan, man kanske kommer från gården eller går direkt in i hissen. Informationsnörd som jag är stannar jag dock ibland. Det är stört omöjligt att se om det har tillkommit något nytt. Man får sakta klicka sig igenom de 5–6 sidorna för att konstatera att på SKB-fronten intet nytt. Tavlorna är bra som informationsbank, vilka boende, fastighetsskötare, förvaltare, felanmälan, o.dyl. Men som nyhetsförmedlare är tavlorna undermåliga!

Vi har börjat få email. På ämnesraden står det "Avisering från SKB" eller "Meddelande från SKB". Väldigt intetsägande information. Det framgår redan att det är från SKB. Ämnesraden ska innehålla ämnet. Typ "Återvinningsrummet avstängt 1-7 september" eller "Julgranshämtning".

Det dyker ibland upp anslag i hiss eller ytterdörr. Många gånger så är den allra största texten "Viktigt Meddelande". **I rött dessutom!** Väldigt få personer stannar upp bara för att det står att det är viktigt. Att någon anser det viktigt framgår redan eftersom anslaget är uppsatt på allmän plats. Få personer stannar upp för det anslaget. Rubriken på ett anslag (eller word-bilaga) bör innehålla det operativa ordet i rubriken, typ "Återvinningsrummet avstängt" eller "Ingen rastning av husdjur". Det ska inte vara gömt i brödtexten. Om det framgår att det berör Mig så stannar jag upp, annars kanske jag gör det.

Dagspressen skriver ju aldrig ”Viktig artikel” som rubrik. Rubrik (fånga in), ingress (intressera), brödtext (delge).

Det behövs bättre mallar och IT-stöd som inte bara kan skriva ”Avisering från SKB” eller ”Meddelande från SKB”.

Yrkanden

1. Se över SKB:s olika kanaler/media visavi delägarna och ta deras träffsäkerhet under begrundande
2. Se över hur innehållet utformas så att det når fram även det sista steget.

Styrelsens utlåtande över motion 48

Information och kommunikation är ett brett område som SKB löpande ser över och utvecklar på olika sätt. Information till boende medlemmar i ett kvarter brukar övergripande handla om vad som händer och planeras i kvarteret, föreningsrelaterad information samt kontaktinformation till SKB, kvartersrådet med flera.

SKB har ett antal informationskanaler. I de kvarter som har digitala anslagstavlor används dessa och/eller fysiska anslag i trapphusen. Vid behov sker avisering även på aktuell plats, som till exempel i ett återvinningsrum. Utöver detta skickas meddelanden via mejl och i specifika och mer akuta situationer kan det även ske via sms. Information om planerade åtgärder publiceras under Aktuellt på Mina sidor på skb.org. Om endast en eller ett fåtal boende berörs, ges informationen generellt sett direkt till den eller de berörda.

För att säkerställa att boende nås av relevant information via rätta kanaler, kommer en översyn att göras. Detta för att tydliggöra vilka kanaler som ska användas för vilken information och när det kan finnas ett behov av att kombinera dessa.

Boende medlemmar har också ett eget ansvar att ta del av och söka information kopplat till sitt boende. Det kan handla om att logga in på Mina sidor, läsa anslag i trapphusen, både på de fysiska och de digitala anslagstavlorna.

De digitala anslagstavlor som finns inom SKB är inköpta under olika tidsperioder och har olika utseende och funktioner som till exempel att vissa tavlor tänds med en viss fördröjning när någon passerar. SKB undersöker om det är tekniskt möjligt att ändra inställningen.

I förhållande till många andra fastighetsägare, har SKB egen personal kopplad till olika arbetsuppgifter i kvarteren. Därmed har föreningen delvis en decentraliserad arbetsform när det gäller kvartersspecifik information till de boende. Det medför att aviseringar inte alltid kommer att utformas på ett enhetligt sätt. Med det sagt kommer SKB fortsätta att ha en intern dialog med medarbetare som utför dessa uppgifter och arbeta med hur innehållet utformas. Det kan exempelvis handla om att använda relevant rubriksättning, lägga det viktigaste först i texten och utnyttja de möjligheter som SKBs mallar idag erbjuder. En översyn av de frekvent använda mallarna kommer också att göras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 49

Rökning i våra lägenheter

av Gerd Franzon, hyresmedlem Lillsjönäs

Jag upplever att det är ett stort problem med lägenheter inom SKB som är starkt påverkade av cigaretttrök. Vid en visning framgår det tydligt vilken status den aktuella lägenheten har. När en medlem har valt att röka frekvent inomhus skapar det en boendemiljö som jag med säkerhet kan påstå inte är till fördel för de allra, allra flesta av våra medlemmar som söker ny bostad.

- Det innebär stor belastning på fondens resurser för att återställa lägenhetens skick till acceptabelt enbart pga obetänksamhet från avflyttande medlem som valt att röka inomhus.
- Det blir på den inflyttande medlemmens ansvar att åtgärda detta.
- Den utflyttande medlemmen, som orsakat den dåliga inomhusmiljön, kan i dag bara flytta därifrån utan något eget ansvar, egen åtgärd eller kostnad.
- Det blir diskriminerande mot medlemmar som av t.ex. lungsjukdom ej kan bo i en liknande miljö.
- Alla lägenhetsfonder har inte tillräckliga medel för åtgärd och det går då ut över den inflyttande medlemmens möjlighet till höjd boendekvalité.
- Det begränsar starkt intresset för medlemmar att tacka ja efter visning.

Jag anser det vore fullt rimligt att införa ett totalt rökförbud i våra lägenheter. Vi medlemmar i en kooperativ förening har ett GEMENSAMT ANSVAR för våra lägenheter som vi faktiskt inte äger utan hyr, dessutom till en mycket förmånlig kostnad.

Jag anser att om man i vårt samhälle redan lyckosamt infört rökförbud på restauranger, offentliga miljöer och t.om arbetsplatser kan det även göras i hyrda bostäder.

Man KAN gå utomhus för att röka!
Kooperativt = Solidaritet.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

- att införa ett allmänt rökförbud i samtliga lägenheter och lokaler inom SKB's fastighetsbestånd.
- att förbudet införs i kontrakten som signeras av hyresgästen.
- att utflyttande medlem krävs på personligt skadestånd om det vid besiktning framgår att rökning skadat lägenheten trots förbud.
- att inte lägenhetsfonden ska behöva nyttjas till detta utan enbart till det underhåll den i övrigt är avsedd för.

Styrelsens utlåtande över motion 49

Styrelsen har full förståelse för och delar motionärens synpunkter om rökning inomhus. Motioner om rökning har varit föremål för behandling på flera av SKBs föreningsstämmor de senaste åren.

Från och med den 1 juli 2019 är det inte tillåtet att röka på offentliga platser, men rökförbudet omfattar inte privata miljöer såsom bostäder i flerflerbostadshus. Hyreslagen är en lagstiftning som reglerar förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster. Lagen syftar till att ge hyresgäster skydd och säkerställa bra villkor för att hyra bostäder. Lagen ger hyresgästen rättigheter som exempelvis att hyreskontraktet inte kan sägas upp utan saklig grund. Av de domar som finns där rökning har prövats, framgår det att en hyresvärd inte kan säga upp ett hyreskontrakt på grund av rökning.

Gällande lagstiftning, praxis och den likabehandlingsprincip som SKB är skyldig att följa innebär att ett generellt rökförbud i hela lägenhetsbeståndet inte är möjligt att införa i dagsläget. Styrelsen föreslår ändå att all nyproduktion framöver ska vara helt rökfri, både i lägenheterna och på balkongerna. Då gäller samma regler för alla hyresmedlemmar i hela kvarteret och dessa förbinder sig i och med att de undertecknar hyreskontraktet att efterleva reglerna. Det är styrelsens förhoppning att en sådan förändring kan leda till en gradvis övergång till rökfritt boende.

Motionären föreslår att avflyttande hyresgäst ska bekosta de nödvändiga saneringsåtgärder som hon eller han eller någon annan i hushållet har föranlett på grund av rökning. Styrelsen kan upplysa att det förhållandevis ofta förekommer att saneringskostnader på grund av rökning (eller annan orsak) debiteras avflyttande hyresgäster, helt enligt gällande lagstiftning. Medel från lägenhetsfonden är avsedda att användas till underhåll av lägenheten, inte för att bekosta åtgärd av skada som hyresgästen eller någon i dess hushåll har åsamkat lägenheten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 50

Borttag av badkar

av Eva-Maria Söderholm, hyresmedlem Tant Brun

Jag tycker att man ska ha möjlighet att ta bort badkar utan krav på återställande. Dels är det en energibesparing och dessutom säkrare att stå på ett plant golv istället för att klättra i och ur ett badkar. SKB-föreningen sätter upp lappar i trapphuset, om att man ska duscha snabbt istället för att duuscha för energibesparing. Samtidigt måste vi boende behålla våra badkar med fri möjlighet att bada. Badkar tar för mycket plats i många förråd som är trånga redan som de är.

Att ta bort badkaret är en kostnadsbesparing för SKB, men blir en kostnad för de boende vid lägenhetsbyte. I nya SKB-föreningar kan man välja bort badkar.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

Badkar får tas bort utan krav på återställande.

Styrelsens utlåtande över motion 50

Motionären framhåller fördelarna med att ta bort badkar där de finns. Styrelsen ser samma fördelar, vilket är en av anledningarna till att det i kommande nyproduktioner enbart kommer att installeras dusch. Standarden vid badrumsrenoveringar i samband med stambyten kommer också att vara dusch.

I äldre fastigheter är läget delvis annorlunda. SKB har många fastigheter med äldre våtrumsskydd och i dessa hus är badkar att föredra för att minimera risken för vattenskador. Det är mot denna bakgrund som kravet på återställande av ett borttaget badkar ska ses. Vidare är det ur ett hållbarhetsperspektiv ett resursslöseri att kasta ett icke uttjänt badkar. Det är även så att blandarna i badrummen i det befintliga fastighetsbeståndet är anpassade till antingen duschplats eller badkar. Det är inte nödvändigt att byta en blandare för att det ska gå att stå och duscha men det är oftast önskvärt och då medför även blandarbytet en kostnad.

Huruvida en lägenhet har badkar eller duschplats är i och för sig viktig information, bland annat för intressenter i uthyrningsprocessen. Ritningsmaterial och fastighetsdatabas innehåller visserligen uppgift om det i en specifik lägenhet finns badkar eller duschplats, men att hålla dessa uppgifter aktuella kan, om det blir ett fritt val för de boende att ta bort badkaren, bli både svårt och resurskrävande.

Upplysningsvis vill styrelsen erinra om att olika anpassningsmöjligheter och hjälpmedel finns att tillgå för personer med funktionshinder via kommunens bostadsanpassning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 51 Cykelrensning

av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården

Cykelrensning genomförs varje år. Man uppmanas att sätta en lapp på sin cykel innan ett visst datum annars kommer ens cykel/barnvagn forslas bort.

Enligt Jordabalken och Hyreslagen, såsom den tolkas av jurister från HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna, m.fl., ska meddelande skickas minst 3 månader innan. Även de serviceföretag som hjälper fastighetsägare med rensningen har samma skrivningar på sina websidor.

Våren 2023 fick vi 10 (tio) dagars förvarning. Boende som är bortresta är ju chanslösa. Det skall enligt lag även anges hur man kan få tillbaka sin ägodel. Det framgick inte alls.

Mina synpunkter på att 10 dagar är alldeles för kort tid enligt lag och allmän rimlighet bemöttes svalt. Hänvisades till att så gjordes det hos föregående arbetsgivaren och att ”juridik är en tolkningsfråga”. Suck.

På morgonen då cyklarna skulle vara märkta inventerade jag läget. 71 cyklar av totalt 136 hade märkning. Bland de som inte hade märkning var det flera ”dyra” cyklar (el, racer, o.dyl). Jag hävdar att det bevisar att informationsgivningen var undermålig.

Papperslappar som ägarna ska sätta upp är lite väl osäkert för sin cykelinvestering. Någon annan kan jäklas, regnet kan förstöra osv. Stockholms stad (säkert även andra) gör tvärtom, de markerar misstänkta cyklar och om markeringen sitter kvar för länge så tas cykeln om hand och ett meddelande lämnas. En bieffekt med denna process är att rensning kan ske kontinuerligt och inte bara stötvis.

Hursomhelst, informationen måste nå fram och komma i god tid. Anslag på dörrarna till cykelrummen, i portikerna, e.dyl. En liten notis i nyhetsbrevet är inte nog. Så länge som man betalar sin hyra behöver man nästan inte bry sig om korrespondensen från SKB. Här rör det sig dock om 1000-tals kronor och att helt plötsligt inte kunna ta sig till jobbet. SKB måste juridiskt skärpa upp sin process kring rensningen av SKB:s ägares cyklar och barnvagnar.

Yrkanden

1. Se över processerna kring cykelrensningen
2. Använd den juridiska kompetens som finns i styrelsen

Styrelsens utlåtande över motion 51

I många flerfamiljshus blir cykelrummen överfulla. Genom att genomföra cykelrensning kan övergivna eller trasiga cyklar identifieras och tas bort, vilket därigenom frigör utrymme för de cyklar som används aktivt.

Både styrelse och förvaltning håller med motionären om att tio dagars tidsfrist i det beskrivna fallet är för lite. Dessbättre är det heller inte det gängse arbetssättet.

Hur processerna och rutinerna kring en cykelrensning ska se ut, vad som eventuellt ska ändras, vilka som konsulteras och hur det ska säkerställas att SKB följer gällande lagstiftning när en rutin tas fram överläter styrelsen åt vd att verkställa, enligt uppdraget att vd ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 52

Regler för uthyrning av förråd

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Lediga förråd i ett kvarter bör i första hand hyras ut till boende i det aktuella kvarteret – vilket är SKB:s rutin för garage- och bilplatser – i stället för att hyras ut enbart efter en särskild turordning för förråd.

För ökad trygghet vore det bra om den som hyr i ett annat kvarter hade något slags bevis som enkelt kunde visas upp för boende som undrar över obekanta personer.

SKB presenterade i början av januari nya regler för uthyrning av förråd. De innebär att förråd i ett kvarter hyrs ut till medlemmar som bor i samma område enligt en ny turordning för förråd.

I kvarteret Segelbåten hyrs redan vissa förråd av SKB-medlemmar i andra kvarter. Vi blev överraskade när vi första gången såg helt obekanta personer bära på möbler i trappuppgången. Hur hade de kommit in? Vad höll de på med? När vi frågade blev de irriterade, svarade avvisande och ifrågasatte att vi frågade. Det var ganska obehagligt.

Vi har frågat två olika förvaltaren vilka förråd som hyrs av externa personer – men inte fått svar. Det är en säkerhetsfråga att veta var det kan dyka upp obekanta personer.

Det vore också bra om den som hyr i ett annat kvarter kunde få något slags bevis på detta som enkelt kunde visas upp om någon boende frågar.

Men det viktiga är att lediga förråd **i första hand hyrs ut till boende i kvarteret**, vilket också är SKB:s rutin för lediga fordonsplatser (bil- och garageplatser). Det bör inte finnas någon skillnad.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att ändra reglerna för uthyrning av förråd så att de hyrs ut i första hand till boende i det aktuella kvarteret samt
2. att ge styrelsen i uppdrag att överväga att införa något slags bevis på hyra av förråd i annat kvarter som kan visas upp för boende i det aktuella kvarteret.

Styrelsens utlåtande över motion 52

Fram till 2017 saknades regelverk gällande uthyrning av förrådslokaler. Rutinerna skilde sig åt mellan norra och södra distriktet, bland annat gällande till vem förråd hyrdes ut. Sedan 2018 hyrs komplementförråd endast ut till medlemmar boende i det kvarter förrådet är beläget i.

Till och med 2023 hyrdes komplementförråd ut till hyresmedlemmar i en helt manuell process. Från och med årsskiftet 2023/2024 är uthyrningsprocessen digital. Hyresmedlemmar som vill ställa sig i kö för att hyra ett komplementförråd gör det genom att aktivera sin köplats på Mina sidor. Lediga förråd publiceras på webbplatsen, för hyresmedlemmar boende i det kvarter där för-

rådet är beläget i. Intresseanmälan görs på webbplatsen där erbjudande också lämnas, på samma sätt som för lägenheter. Endast hyresmedlemmar boende i kvarteret där förrådet är beläget kan hyra dessa förråd. Hyresavtalet avslutas senast i samband med att hyresmedlemmens lägenhetskontrakt avslutas. Kötid för komplementförråd avslutas när avtal tecknas på ett förråd eller när hyresmedlemmen efter uppsägning av lägenhetskontraktet flyttar från kvarteret.

De förrådshyresgäster som före 2018 tecknat avtal om förråd i ett annat kvarter än det de bor i har kvar sina hyresavtal. I undantagsfall säger SKB upp sådana avtal, dock förutsätter det att hyresförhållandet utgör ett problem. Problemet med obekanta förrådshyresgäster i fastigheten torde vara av begränsad omfattning och dessutom minskande, varför styrelsen inte ser något behov av särskild rutin för identifiering av dessa.

I den information som finns på föreningens webbplats gällande uthyrning av komplementförråd har ovanstående rutiner varit beskrivna med begreppet ”område” i stället för ”kvarter”. Inom SKBs förvaltningsorganisation används båda begreppen, men i informationen riktad till hyresmedlemmarna borde begreppet ”kvarter” ha använts. Det har korrigerats.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
www.skb.org, skb@skb.org, 08-704 60 00