



# Motioner 2026

och

Styrelsens proposition om  
arbetsordning för hyres-  
utskottet, valberedningen  
respektive föreningsrevisor



# Innehållsförteckning

## Proposition om arbetsordningar

|  |    |
|--|----|
| Styrelsens förslag (proposition) om arbetsordningar .....                      | 6  |
| Bilaga 1: Styrelsens förslag till arbetsordning för hyresutskottet .....       | 7  |
| Bilaga 2: Styrelsens förslag till arbetsordning för valberedningen .....       | 10 |
| Bilaga 3: Styrelsens förslag till arbetsordning för föreningsrevisorerna ..... | 15 |

## Motioner 2026

|  |    |
|--|----|
| Motion 1: Val av beredningsgruppen för köande .....  | 19 |
| Motion 2: Representation till fullmäktige .....  | 20 |
| Motion 3: Omöjligt beslut om stadgeändringar .....   | 21 |
| Motion 4: Långsiktig säkring av boendenyttan och transparens vid gemensam upphandling av IT-tjänster .....   | 23 |
| Motion 5: Utredning och analys av förslag på gruppavtal för internet och teve .....  | 24 |
| Motion 6: Bredband o TV i framtiden .....  | 25 |
| Motion 7: Verkställande av stämmobeslut om bredbandstillägg .....  | 27 |
| Motion 8: Värna den kooperativa ägandetanken i en omvälvande finansiell miljö – Strategisk omställning för att stärka SKB:s attraktionskraft ..... | 28 |
| Motion 9: Hyror och insatser i SKB:s nyproduktion måste sänkas .....   | 31 |
| Motion 10: Redovisning av SKBs strategiska plan för hur bostadskön ska kortas ned .....  | 32 |
| Motion 11: Främja och skydda medlemmarnas ekonomiska intressen bättre .....  | 32 |
| Motion 12: Nyproduktion för medlemmar med låga inkomster .....   | 33 |
| Motion 13: Den långa SKB-kön är ett jätteproblem .....   | 35 |
| Motion 14: Vad är meningen med ett kooperativ? .....   | 37 |
| Motion 15: Insyn och delaktighet för Kvarterensråden och fullmäktigerepresentanter i arbetet med ny Hyressättningsmodell .....                     | 39 |
| Motion 16: SKB:s hyressättning – tre förslag .....   | 41 |
| Motion 17: Översyn av SKB policy för prissättning av garage- och parkeringsplatser efter 2018 .....  | 46 |
| Motion 18: Moms på bilplatser för boende .....   | 48 |
| Motion 19: Utveckla dialoger och erfarenhetsutbyte .....   | 50 |
| Motion 20: Ändring av kvarterensrådets arbetsordning .....   | 52 |
| Motion 21: Instruktioner till valberedningen .....   | 53 |
| Motion 22: Motionsmöte .....   | 54 |
| Motion 23: Vi fryser .....   | 55 |

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Motion 24: | Utredning av inomhusklimatet i Kvarteret Tegelpråmen .....   | 56 |
| Motion 25: | Byt bank och flytta medel till hållbara alternativ .....   | 58 |
| Motion 26: | Ökade möjligheter till boende för unga vuxna och barnfamiljer inom SKB .....                                   | 59 |
| Motion 27: | Bonus till trogna hyresmedlemmar .....   | 62 |
| Motion 28: | Ett nytt system för boinflytande och underhållsplanering i SKB .....   | 63 |
| Motion 29: | Ökad delaktighet för Kvartersråden vad gäller drift och underhåll i det egna kvarteret .....                   | 64 |
| Motion 30: | Ändring av principer för mötesarvode för fullmäktige .....   | 65 |
| Motion 31: | Brister i stadgerevision steg 2 .....  | 67 |
| Motion 32: | Styrelsen skall lobba mot den politiska nivån för att göra det enklare att sätta upp övervakningskameror ..... | 70 |
| Motion 33: | Representation på Ideburet och socialt byggande konferensen .....  | 71 |
| Motion 34: | En organisationsplan för SKB:s verkställande organisation .....  | 72 |
| Motion 35: | Strategisk inriktning för balkonger och altaner i SKBs fastighetsbestånd .....                                 | 73 |
| Motion 36: | Utredning av möjligheten till balkong eller terrass för vindslägenhet i fastigheten på Pilgatan .....          | 75 |
| Motion 37: | Fasader och ytskikt i SKBs fastighetsbestånd .....   | 76 |
| Motion 38: | Uppföljning och efterlevnad av fullmäktigebeslut rörande antikvariska vårdplaner .....                         | 78 |
| Motion 39: | Enklare internbyten .....  | 80 |
| Motion 40: | För en rättvis och transparent process för tilldelning av parkerings- och garageplatser .....                  | 82 |
| Motion 41: | Underlaget för entledigande av styrelsesuppleant – stämmorna 2025-09-22 och 2025-11-15 .....                   | 85 |
| Motion 42: | Bättre demokrati på föreningsstämman .....   | 88 |
| Motion 43: | Hantering av reservationer samt arbetsordningen .....  | 91 |
| Motion 44: | Visning av text och illustrationer vid stämma .....  | 93 |
| Motion 45: | Säkerhet i vindsförråd .....   | 94 |

# Proposition om arbetsordningar



18 mars 2026

**Ärende till**  
SKBs ordinarie föreningsstämma  
23 maj 2026

## Beslut om arbetsordningar för hyresutskottet, valberedningen och föreningsrevisorerna

I de stadgar som förväntas fastställas anges att arbetsordningar ska finnas för hyresutskottet, valberedningen och föreningsrevisorerna samt för kvartersråd och beredningsgruppen för köande. Arbetsordningarna ska, enligt stadgeförslaget, fastställas av föreningsstämman.

För kvartersråden och för beredningsgruppen för köande har en arbetsgrupp för vardera arbetsordningar utsetts, med uppdrag att ta fram förslag. För hyresutskottet, valberedningen och föreningsrevisorerna framläggs härmed förslag för fastställande.

Förslag till arbetsordningar för valberedningen och för föreningsrevisorerna behandlades och återremitterades till styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2025. De synpunkter som framfördes vid återremitteringen är beaktade i de förslag som härmed framläggs. Förslag till arbetsordningar utgår från de stadgar som förväntas antas och utgör förtydligande om hur arbetet i respektive organ ska bedrivas. Förslag till arbetsordningar överensstämmer också med tillämpliga principer i den kooperativa koden.

Arbetsordningarna är framtagna efter dialog med respektive organ. De framtagna förslagen har tillställts respektive organ som beretts möjlighet att inkomma med synpunkter. De slutliga förslagen, med inarbetade synpunkter, har därefter kommunicerats tillbaka. Förslag till arbetsordning för valberedningen har också kommunicerats med den nuvarande beredningsgruppen för köande som lämnat synpunkter. Synpunkter från både beredningsgruppen för köande och valberedningen behandlades vid ett möte med valberedningen i december 2025. Slutligen har fullmäktige informerats om innehållet i förslagen genom publicering på fullmäktigesidan på [skb.org](http://skb.org) i februari 2026. Synpunkter har inkommit från några fullmäktige, vilka besvarats/beaktats.

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att fastställa styrelsens förslag till arbetsordning för hyresutskottet, valberedningen och för föreningsrevisorerna.

### Bilagor:

- Bilaga 1 Förslag till arbetsordning för hyresutskottet
- Bilaga 2 Förslag till arbetsordning för valberedningen
- Bilaga 3 Förslag till arbetsordning för föreningsrevisorerna



# Arbetsordning för hyresutskottet

Arbetsordningen är antagen av föreningsstämman ÅÅÅÅ-MM-DD.

## 1. Inledning

Denna arbetsordning är ett styrdokument som reglerar hyresutskottets uppdrag. Syftet är att ge en tydlig ram för hur hyresutskottet ska genomföra sitt arbete, så att uppdraget utförs ändamålsenligt och ansvarsfullt.

Arbetsordningen utgår från och kompletterar föreningens stadgar. Vid motstridigheter gäller stadgarna. Dokumentet ska kunna läsas fristående och innehåller därför de centrala principer och rutiner som är nödvändiga för att förstå och tillämpa uppdraget utan att andra dokument behöver konsulteras.

## 2. Hyresutskottets sammansättning

Föreningsstämman utser ledamöter (varav en sammankallande) till hyresutskottet. Hyresutskottet ska bestå av fem till sju ledamöter. Ledamöterna väljs av föreningsstämman för en mandatperiod om två år med växelvisa avgångar. Både hyresmedlemmar (inklusive medboendemedlemmar) och kömedlemmar ska vara representerade. Hyresutskottet utser inom sig vice sammankallande och sekreterare.

Hyresutskottets ledamöter bör tillsammans ha kunskap inom SKBs föreningsorgans roll i relation till hyresfrågor, företagsekonomi, fastighetsekonomi och hyressättningsfrågor. Det är även viktigt att de har en förmåga att hantera och balansera olika intressen och perspektiv inom föreningen.

|  |
|--|
| Ledamot av styrelsen, valberedningen, revisor eller anställd vid SKB kan inte ingå i hyresutskottet. |
|--|

## 3. Hyresutskottets uppdrag

### 3.1 Strategiskt ansvar

Hyresutskottet har ett särskilt ansvar för att bevaka hyresfrågor ur ett långsiktigt föreningsperspektiv. Arbetet utgår från SKBs stadgar och det kooperativa uppdraget att värna föreningens ekonomi och medlemsnytta över tid.

Utskottet arbetar självständigt med stöd av stadgar, SKBs riktlinjer för hyressättning, SKBs modell för fördelning av hyreshöjningar och denna arbetsordning. Utskottet har en viktig roll att i dialog med styrelsen samverka i frågor som rör tillämpning av hyressättningsprinciper.

Hyresutskottet har en strategisk roll i att bidra till att säkerställa en långsiktigt god ekonomi för SKB, genom att:

- Verka för att hyressättningen över tid skapar utrymme för drift, underhåll, nyproduktion och för att säkerställa en ekonomi för SKB som är hållbar på kort, medellång och lång sikt,
- Agera med helhetsperspektiv genom att utskottets ledamöter tillvaratar föreningens gemensamma intressen, inte enskilda fastigheter eller medlemsgrupper, och
- Medverka till en strukturerad, begriplig och differentierad hyressättning som bygger medlemsnytta och legitimitet.

### 3.2 Uppgifter

Hyresutskottet har enligt stadgarna följande uppgifter:

- Följa hyresutvecklingen inom de områden där föreningen har fastigheter,
- Yttra sig inför beslut om hyresändringar som omfattar hela eller större delar av beståndet,
- Delta i samråd med styrelsen inför beslut om:
  - Fastställande av hyror för nyproducerade eller ombyggda fastigheter,
  - Hyresändringar som berör hela föreningens lägenhetsbestånd
  - Hyresändringar som omfattar alla lägenheter i minst en förvaltningsenhet
  - Hyresändringar som gäller ett större antal lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter

Hyresutskottet får:

- Lämna förslag till styrelsen om principer för hyressättning av föreningens lägenhetsbestånd och andra uthyrningsobjekt
- Besvara enskilda medlemmars frågor om hyror och tillämpningen av beslutade hyressättningsprinciper

Vid samråd bidrar hyresutskottet till en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen genom att beakta alla medlemmars intressen över tid och utgör stöd för välgrundade beslut. Hyresutskottet ska vidare medverka till en tydlig tillämpning och utveckling av principerna för hyressättning enligt § 4.3 i stadgarna.

Utskottet bör därför sträva efter en regelbunden dialog med styrelsen för att säkerställa god framförhållning och samförstånd i hyresfrågor.

## 4. Hyresutskottets arbete

Hyresutskottet arbetar självständigt inom ramen för sitt uppdrag och denna arbetsordning.

Utskottet sammanträder vid behov, dock minst fyra gånger per år. Sammankallande ansvarar för att kalla till möte och att protokoll förs. Vid behov träder vice sammankallande in.

För att kunna fatta beslut krävs att mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Ett beslut är fattat när det stöds av mer än hälften av de närvarande. Vid lika röstetal har sammankallande utslagsröst. Såväl hyresutskottet som helhet som enskilda ledamöter ansvarar för att vara bärare av fattade beslut. En reservation mot fattat beslut ska anmälas vid sammanträdet, lämnas skriftligt och bifogas protokollet.

Ledamöter i hyresutskottet förväntas agera med integritet och i enlighet med föreningens gemensamma intressen. Arbetet ska bedrivas på ett sätt som värnar medlemmarnas förtroende och känsliga uppgifter får inte hanteras eller spridas oaktsamt. Internt material, yttranden och arbetsdokument ska behandlas med sekretess om de inte är avsedda för offentlighet.

Varje ledamot ansvarar för att sätta sig in i uppdraget och bidra till utskottets arbete. Hyresutskottet har även ett gemensamt ansvar för att kompetensutveckla sig inom relevanta områden, såsom fastighetsekonomi, hyressättning, föreningsekonomi och kooperativa principer. Vid behov kan utskottet be om stöd, information eller fortbildning via styrelsen och den verkställande organisationen.

## 5. Roll vid föreningsstämman

Hyresutskottets ledamöter har rätt att närvara vid föreningsstämman. Därtill har hyresutskottets ledamöter rätt att yttra sig och lägga fram förslag vid föreningsstämman i ärenden som utskottet har behandlat.

Detta innebär att utskottet förväntas bidra med underlag, synpunkter och förslag som belyser hyresfrågor ur ett föreningsgemensamt och långsiktigt perspektiv.

## 6. Dokumentation

För att säkerställa kontinuitet och lärande mellan mandatperioder ska hyresutskottet dokumentera sitt arbete på ett strukturerat sätt. Det inkluderar protokoll, yttranden, principiella ställningstaganden samt reflektioner över arbetsätt.

Vid byte av ledamöter ska en överlämning ske, där nya ledamöter får ta del av relevant material och ges möjlighet till introduktion. Den verkställande organisationen kan stödja detta arbete vid behov.

Dokumentation ska förvaras säkert och endast vara tillgänglig för berörda parter.



## Arbetsordning för valberedningen

Arbetsordningen är antagen av föreningsstämma ÅÅÅÅ-MM-DD.

### 1. Inledning

Denna arbetsordning är ett styrdokument som reglerar valberedningens uppdrag. Syftet är att ge en tydlig ram för hur valberedningen ska planera, genomföra och följa upp sitt arbete, så att uppdraget utförs ändamålsenligt och ansvarsfullt.

Arbetsordningen utgår från och kompletterar föreningens stadgar. Vid motstridigheter gäller stadgarna. Dokumentet ska kunna läsas fristående och innehåller därför de centrala principer och rutiner som är nödvändiga för att förstå och tillämpa uppdraget utan att andra dokument behöver konsulteras.

### 2. Valberedningens sammansättning

Föreningsstämman utser ledamöter (varav en sammankallande) till valberedningen för tiden till och med utgången av nästkommande års ordinarie föreningsstämma. Nominering till valberedningen sker under föreningsstämman. Valberedningen ska bestå av fem till sju ledamöter. Både hyresmedlemmar, inklusive medboendemedlemmar, och kömedlemmar ska vara representerade. Valberedningen utser inom sig vice sammankallande och sekreterare.

|  |
|--|
| Ledamot av styrelsen, hyresutskottet, revisor, beredningsgruppen för köande eller anställd vid SKB kan inte ingå i valberedningen. |
|--|

Valberedningen bör gemensamt ha ett stort kontaktnät inom alla för SKB relevanta områden och kompetenser. Vidare bör valberedningens ledamöter vara väl förtrogna med strukturen i SKBs parlamentariska organisation, arbetsområden och den kontext som organisationen verkar i. Inom valberedningen bör finnas erfarenhet från fastighetsbranschen, lednings- och styrelsearbete, komplex ekonomisk eller ideell förening och rekrytering. Ledamöter ska även ha goda kunskaper om medlemmarnas förutsättningar.

### 3. Valberedningens uppdrag

Valberedningens uppdrag är att förbereda och föreslå val av ledamöter till styrelsen, hyresutskottet och revisorer inför föreningsstämmor där valärenden ska behandlas. Dessutom ska valberedningen lämna förslag på arvoden till arvoderade poster.

De av valberedningens ledamöter som är kömedlemmar utgör nomineringskommitté med uppgift att bereda val av beredningsgruppen för köande. Nomineringskommitténs uppdrag är beskrivet nedan (avsnitt 7). För övrigt gäller tillämpliga delar av denna arbetsordning.

Urvalet ska i första hand grundas på kompetens, samtidigt som en balans mellan hyresmedlemmar och kömedlemmar ska eftersträvas. Dessutom bör könsfördelningen vara

jämn och sammansättningen spegla föreningens medlemsstruktur. Kompetensprofilen ska alltid utformas och bedömas utifrån föreningens aktuella behov, mål och utmaningar, så att den är relevant för nuvarande och kommande verksamhetsperiod.

Kombinationen av förnyelse och kontinuitet är en viktig förutsättning för ett framgångsrikt arbete inom föreningens olika organ. Ledamöter vars mandat går ut och som önskar fortsätta bör inte automatiskt föreslås för omval. Bedömningen ska i första hand utgå från det aktuella kompetensbehovet och ledamöternas bidrag och engagemang under den gångna perioden.

Valberedningen ska beakta och hantera jäv vid nomineringar och säkerställa att valberedningens beslut fattas på sakliga grunder utan otillbörlig påverkan.

#### 4. Valberedningens arbete

Valberedningen arbetar självständigt inom ramen för sitt uppdrag och denna arbetsordning samt med administrativt stöd från den verkställande organisationen.

Valberedningen sammanträder efter behov och diskuterar inte sitt pågående arbete utåt. Sammankallande ansvarar för att kalla till möten och att protokoll förs. Vid behov träder vice sammankallande in. För att kunna fatta beslut krävs att mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Ett beslut är fattat när det stöds av mer än hälften av de närvarande. Vid lika röstetal har sammankallande utslagsröst. Såväl valberedningen som helhet som enskilda ledamöter ansvarar för att vara bärare av fattade beslut.

Valberedningen har rätt att närvara vid sammanträde med styrelsen, hyresutskottet och med revisorerna, för att få en bredare insikt i verksamheten. Genom exempelvis enkäter och intervjuer med styrelse, andra organ och nyckelpersoner i organisationen, skapar valberedningen en helhetsbild av hur föreningens arbete fungerar, både ur ett grupp- och individperspektiv. Detta inkluderar en bedömning av hur väl efterfrågade kompetenser är representerade.

I arbetet ingår att, i god tid före föreningsstämman, samla in information om organisationens nuläge och framtidsplaner. Utifrån behov ska valberedningen fastställa kriterier inför urval, granskningar av nomineringar och intervjuer samt analysera relevanta kompetenser och erfarenheter, ta emot nomineringar och aktivt söka lämpliga kandidater.

#### 5. Nomineringsprocessen

- Medlemmar har rätt att nominera kandidater till styrelse, hyresutskott och föreningsrevisorer.
- Nomineringar måste godkännas av den föreslagna kandidaten.
- Medlem kan nominera sig själv. Självnominerade kandidater ska behandlas och bedömas utifrån samma kriterier och process som övriga nominerade.
- Valberedningen ska bekräfta mottagandet av nomineringar och återkoppla till alla nominerade.
- En nominering bör innehålla en skriftlig motivering, CV och kontaktuppgifter till den nominerade.

- Alla nomineringar ska bedömas mot fastställda urvalskriterier enligt pkt 8.2–8.5. Valberedningen ska genomföra intervjuer med de kandidater som bedöms som relevanta för uppdraget, och vid behov komplettera med referenstagning
- Alla kandidater som valberedningen föreslår ska vara införstådda med att erforderliga bakgrundskontroller genomförs innan förslagen fastställs.
- Nomineringar ska vara valberedningen tillhanda senast den 28 februari. Efter den 28 februari har endast valberedningen nomineringsrätt. Detta säkerställer att alla kandidater kan granskas och bedömas noggrant före utskick av stämmohandlingar.
- För nomineringsprocessen kan digitalt verktyg användas.

## 6. Valberedningens förslag

Valberedningen sammanställer sitt förslag, som skickas ut med stämmohandlingarna och presenteras vid föreningsstämman.

Valberedningen ska inför utskicket av handlingar till föreningsstämman:

- Färdigställa sitt förslag och motivera de kandidater som ingår i det slutliga förslaget.
- Ge nominerade som ej föreslås till val en möjlighet att återta sin kandidatur. Namnen på de som valt att återta sin kandidatur redovisas vare sig i stämmohandlingarna eller muntligt vid föreningsstämman.
- Redogöra för antalet nomineringar och kandidater.
- Säkerställa att alla kandidater behandlas likvärdigt och ges samma förutsättningar i bedömningsprocessen.

Vid föreningsstämman ska valberedningen:

- Lämna en beskrivning av årets arbete.
- Presentera sitt slutliga förslag.
- Redogöra för samtliga nominerade (exklusive de som valt att återta sin kandidatur).
- Ge alla kandidater till förtroendeposter möjlighet att presentera sig själva och att anmäla sitt deltagande till stämman.

När valberedningens förslag utformas ska en bedömning göras av om kandidaterna har relationer eller intressekonflikter som kan påverka deras opartiskhet i förtroendeuppdraget, varför denna fråga bör ingå vid kandidatintervjuer.

Föreslagna kandidater ska vara införstådda med vad förtroendeuppdraget innebär och är beredda att bidra med engagemang och tid.

## 7. Nomineringskommittén

De ledamöter i valberedningen som är kömedlemmar utgör nomineringskommitté för beredningsgruppen för köande. Nomineringskommitténs uppdrag är att ta emot nomineringar från kömedlemmar, förbereda och föreslå val av ledamöter och sammankallande till beredningsgruppen för köande inför köandes årsmöte. Vid extra årsmöte där valfrågor tas upp ansvarar nomineringskommittén för att ta fram förslag.

Nomineringskommittén ska utgå från de krav och principer som anges i punkt 8.5 avseende beredningsgruppens sammansättning och valbarhet. Nomineringskommittén ska därutöver följa samma arbetsprocesser och riktlinjer som valberedningen i den mån dessa är tillämpliga.

Nomineringskommittén arbetar självständigt i sina nomineringar och har rätt att närvara vid sammanträden med beredningsgruppen för köande och vid möten med köande fullmäktige för att få insyn i verksamheten.

## 8. Valbarhet och urvalskriterier

### 8.1 Generellt

Ledamöter i föreningens organ ska vara medlemmar i SKB. Ingen kan samtidigt vara ledamot eller suppleant i mer än ett av föreningsorganen: fullmäktige, styrelsen eller revisor. Den som ingår i hyresutskottet får inte vara styrelseledamot eller revisor.

Hinder mot att väljas till styrelseuppdrag inom föreningen är:

- Den som är underårig, i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken eller har näringsförbud enligt lagen (2014:836) om näringsförbud.
- Den som är anställd hos föreningen.

Ledamot i valberedningen som nomineras och accepterar nominering till uppdrag i annat organ, deltar inte vid behandling av valberedningens förslag till detta organ.

Den verkställande organisationen ska göra erforderliga bakgrundskontroller av de kandidater som valberedningen föreslår, innan förslag till stämma sänds ut.

### 8.2 Styrelsens sammansättning

Det är önskvärt att styrelsens ledamöter tillsammans har en bred kompetens inom bland annat fastighetsbranschen, ekonomi och finansiering, juridik, hållbarhet, föreningsverksamhet, bygg och utveckling samt HR. Inom styrelsen ska det finnas goda kunskaper om medlemmars förutsättningar. Det ska även finnas en förmåga att arbeta strategiskt och långsiktigt. Styrelsen bör dessutom ha ett brett nätverk inom föreningens relevanta verksamhetsområden.

### 8.3 Hyresutskottets sammansättning

Hyresutskottets ledamöter bör tillsammans ha kompetens inom SKBs föreningsorgans roll i relation till hyresfrågor, företagsekonomi, fastighetsekonomi och hyressättningsfrågor. Inom hyresutskottet ska det finnas goda kunskaper om medlemmars förutsättningar. Det är även viktigt att de har en förmåga att hantera och balansera olika intressen och perspektiv inom föreningen.

### 8.4 Föreningsrevisor

Det är önskvärt att föreningsrevisorerna har kunskap om föreningen och demokratiska processer. De bör ha erfarenhet av granskning, intern kontroll och riskbedömning samt insikt i relevanta lagar och principer för god föreningsstyrning. Förmåga att sakligt utvärdera och tydligt kommunicera granskningsresultat är också viktig.

### **8.5 Beredningsgruppen för köande**

Årsmötet för kömedlemmar väljer beredningsgruppen för köande, efter förslag från nomineringskommittén. Alla ledamöter ska vara kömedlemmar i SKB och ha god kännedom om de frågor och behov som är aktuella för kömedlemmarna.

Beredningsgruppen ska ha kompetens inom föreningsarbete, demokratiska processer, SKBs organisation och erfarenhet från medlemsengagemang. Beredningsgruppens sammansättning bör spegla gruppen av kömedlemmar och säkerställa en balans mellan förnyelse och kontinuitet samt engagemang och integritet vid både ny- och omval.

## **9. Principer för arvodering av förtroendevalda**

Arvodena för förtroendevalda ska vara skäliga och stå i proportion till uppdragets ansvar, arbetsinsats och tidsåtgång.

Vid utformning av förslag till arvoden bör valberedningen:

- Jämföra med liknande organisationer och motivera förslaget utifrån uppdragets omfattning och ansvar.
- Ta hänsyn till föreningens ekonomiska förutsättningar och långsiktiga hållbarhet.
- Säkerställa att arvoden uppmuntrar engagemang och ansvarstagande, men inte blir huvudmotivet för att åta sig ett förtroendeuppdrag.

## **10. Dokumentation**

För att säkerställa kontinuitet ska valberedningen dokumentera sitt arbete på ett strukturerat sätt. Dokumentationen bör ge en översikt av processer, urvalskriterier, beslut och erfarenheter som kan vara användbara för framtida valberedningar. Vid byte av valberedning ska en överlämning ske, så att den nya valberedningen snabbt kan sätta sig in i arbetet.

Dokumentationen ska förvaras säkert och endast vara tillgänglig för valberedningens ledamöter.



# Arbetsordning för föreningsrevisor

Arbetsordningen är antagen av föreningsstämman ÅÅÅÅ-MM-DD.

## 1. Inledning

Denna arbetsordning är ett styrdokument som reglerar föreningsrevisorernas uppdrag. Syftet är att ge en tydlig ram för hur föreningsrevisorerna ska planera, genomföra och följa upp sitt arbete, så att uppdraget utförs ändamålsenligt och ansvarsfullt.

Arbetsordningen utgår från och kompletterar föreningens stadgar. Vid motstridigheter gäller stadgarna. Dokumentet ska kunna läsas fristående och innehåller därför de centrala principer och rutiner som är nödvändiga för att förstå och tillämpa uppdraget utan att andra dokument behöver konsulteras.

## 2. Föreningsrevisor - sammansättning

Två föreningsrevisor utses av föreningsstämman för en tvåårig mandatperiod. Val sker växelvis vartannat år för att säkerställa kontinuitet.

|  |
|--|
| Fullmäktig, ledamot av styrelsen, ledamot av hyresutskott, valberedning eller anställd inom organisationen kan inte vara föreningsrevisor. |
|--|

Föreningsrevisorerna bör gemensamt ha kunskap om föreningen och demokratiska processer. De bör ha erfarenhet av granskning, god revisionssed, intern kontroll och riskbedömning samt ha insikt i relevanta lagar och principer för god föreningsstyrning. Förmåga att sakligt utvärdera och tydligt kommunicera granskningsresultat är också viktig.

## 3. Föreningsrevisorernas uppdrag

Föreningsrevisorerna har en särskilt viktig roll i att granska föreningens verksamhet ur ett medlemsperspektiv. Föreningsrevisorernas ramverk utgörs av lagstiftning, föreningens stadgar, "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag" samt denna arbetsordning.

### 3.1 Uppdragets omfattning

Föreningsrevisorerna har två huvudsakliga uppgifter:

#### 3.1.1. Granskning enligt "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", nedan kallad "den kooperativa koden".

- Bedöma hur föreningen tillämpar principerna i den kooperativa koden.
- Utvärdera styrelsens styrningsrapport utifrån den kooperativa kodens riktlinjer och säkerställa att den ger en rättvisande bild av föreningens styrning.

### 3.1.2 Lagstadgad revision och särskilda yttranden

Den lagstadgade revisionen är ett gemensamt uppdrag för föreningsrevisorerna och auktoriserad revisor. Dessa bildar tillsammans ett revisorskollegium.

Inom ramen för samarbetet i revisorskollegiet ska föreningsrevisorerna;

- Delta i planeringen och godkännandet av årets revisionsplan.
- Ta del av de auktoriserade revisorernas rapporter och för uppdraget väsentlig dokumentation.
- Delta i de auktoriserade revisorernas möten med styrelse och företagsledning där väsentliga iakttagelser behandlas.
- Bedöma resultatet av de auktoriserade revisorernas granskning i samband med genomgången av års- och hållbarhetsredovisningen samt skriva under densamma.

## 4. Föreningsrevisorernas arbete

### 4.1 Arbetsformer och granskningsmetodik

För att kunna utföra sitt uppdrag ska föreningsrevisorerna:

- Följa upp och granska föreningens verksamhet systematiskt och återkommande, så att olika delar av verksamheten granskas över tid.
- Ta del av relevanta handlingar, såsom styrelseprotokoll med tillhörande bilagor.
- Delta i möten med förtroendevalda och göra verksamhetsbesök för att få en bredare insikt i verksamheten och medlemmarnas perspektiv. Föreningsrevisorerna ska ha möjlighet att närvara vid möten med föreningens organ under året.
- Träffa ordförande respektive vd vid minst ett tillfälle under verksamhetsåret.

Föreningsrevisorerna ska arbeta självständigt och med hög integritet. Granskningen ska vara saklig och objektiv, och eventuella anmärkningar ska dokumenteras och rapporteras till föreningsstämman.

### 4.2 Sekretess och professionellt ansvar

Föreningsrevisorerna ska hantera all information från granskningen med sekretess och följa gällande lagar och riktlinjer för informationshantering. Uppgifter som kan skada föreningen eller dess medlemmar får inte spridas, och intern kommunikation ska ske på ett professionellt och ansvarsfullt sätt.

## 5. Rapportering vid föreningsstämman

Föreningsrevisorerna ska avge följande rapporter till och medverka vid föreningsstämman:

1. Granskningsrapport enligt den kooperativa koden. Rapporten ska innehålla övergripande beskrivning av den granskning som genomförts, betydelsefulla frågor som behandlats under året samt ett uttalande om huruvida styrelsens styrningsrapport har upprättats enligt den kooperativa koden.

2. Yttrande om ersättning – en bedömning av hur principerna för ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats, avges tillsammans med de auktoriserade revisorerna.
3. Revisionsberättelse – en gemensam rapport med de auktoriserade revisorerna om granskningen av föreningens årsredovisning och förvaltning.

## 6. Dokumentation

För att säkerställa kontinuitet och lärande mellan mandatperioder ska föreningsrevisorerna dokumentera sitt arbete på ett strukturerat sätt. Det inkluderar protokoll, yttranden, principiella ställningstaganden samt reflektioner över arbetssätt.

Vid byte av föreningsrevisor ska en överlämning ske, där ny föreningsrevisor får ta del av relevant material och ges möjlighet till introduktion. Den verkställande organisationen kan stödja detta arbete vid behov.

Dokumentation ska förvaras säkert och endast vara tillgänglig för berörda parter.

# Motioner 2026

# Motion 1

## Val av beredningsgruppen för köande

av Anna-Carin Uddsäter, fullmäktig köande

**En motion för att uppmärksamma fullmäktige på två orättvisor mellan köande och boende i nu liggande stadgeförslag. Frågor som borde få svar/bli utredda innan slutligt beslut om stadgarna tas. Det rör två paragrafer (14.3 och 7.5) som har koppling till varandra. Tar man beslut om den ena har det följer för den andra paragrafen, därför tar jag upp dem båda i denna motion.**

På extra årsstämman 25-09-22 röstade fullmäktige för att anta motion 73 *Beredningsgrupp för nominering av köande medlemmar i fullmäktige* i sin helhet.

Motionens att-satser var (jag citerar):

”att Beredningsgruppen har en egen paragraf i stadgarna  
att medlemsmöte väljer Beredningsgrupp för två år vid ordinarie medlemsmöte för köande och  
att valberedningen inte ska ha som uppgift att engagera sig i denna fråga.”

Den första att-satsen är införd i stadgarna. (se §6.1 punkt 2).

Den andra att-satsen är uppfylld (se §8.14).

Den tredje att-satsen verkar man inte ha brytt sig om att den ingick i motion 73 för i ”Förslag till nya stadgar” daterad 25-10-23 finns i §14.3 *Valberedningens uppgifter* en punkt 5 där det står, i förkortat form, att de i valberedningen som är köande ska utgöra en liten nomineringskommitté och ta fram förslag på namn till beredningsgruppen för köande.

Ja, stämman tog beslut på extra årsstämman 25-11-15 att anta styrelsens nya förslag till lydelse för §14.3 men det var sent på em och alla var trötta och jag fick inte riktigt framföra mina tankar och undringar om varför punkt 5 (med justerad lydelse jämfört med ursprungliga stadgeförslaget daterat 25-03-18 eftersom förslaget om köanderåd avlogs) fortfarande fanns kvar i §14.3 med tanke på att vi antog motion 73.

Innan vi tar slutligt beslut om de nya stadgarna vill jag ge fullmäktige chans att ändra sig och stryka hela punkt 5 dvs att valberedningen **inte** ska ta fram namn inför valet av beredningsgrupp för köande utan att i stället ge köandes beredningsgrupp i uppdrag att nominera sin egen grupp till köandes medlemsmöte, så som kvartersråden gör. För enl §8.3 punkt 3 är en av kvartersrådets uppgifter att ”inför årsmöten för hyres- och medboendemedlemmar **förbereda val av kvartersråd**, val av fullmäktige och fullmäktigesuppleant(-er)”. Kvartersråden nominerar alltså namn till sitt eget organ. Enl §6.1 är både kvartersråden resp beredningsgruppen för köande ett av föreningens organ. Varför är beredningsgruppen för köande inte jämlik med kvartersråden vad gäller vem som tar fram namn inför valet till sitt eget organ?

Så till §7.5 *Hinder mot att väljas till förtroendeuppdrag*. Här står bla att ”Ingen kan samtidigt vara ledamot i mer än ett av de föreningsorgan som nämns i §6.1 p 4–6 (där 4 är ”föreningsstämman (fullmäktigemötet)” vilket jag tolkar som fullmäktigeledamot, 5 är styrelse och 6 är revisor). Vidare i §7.5 står ”Ledamot i hyresutskottet får inte tillhöra styrelsen eller vara revisor. Så långt är jag överens med förslaget. Men sedan står ”Ledamot i valberedningen kan inte heller tillhöra sådant organ som avses i §6.1 p 2 eller 5–7. Medlem i beredningsgruppen för köande (2 i §6.1) kan alltså inte vara ledamot i valberedningen medan medlem i ett kvartersråd kan vara det.

Det tycker jag är orättvist.

Jag yrkar därför att föreningsstämman beslutar

Att beredningsgruppen för köande tillåts bereda val till sin egen grupp inför årsmötet för de köande, alltså ta bort punkt 5 i §14.3,

Att texten i §7.5 *Hinder mot att väljas till förtroendeuppdrag* i föreningens organ, ändras i den allra sista hänvisningen till §6.1 p 5–7.

## Styrelsens utlåtande över motion 1

### Beslutsgång

Motionen kan inte behandlas i sak. Den fortsatta extra föreningsstämman 15 november 2025 fattade ett samlat beslut om att godkänna styrelsens stadgeförslag, med de korrigeringar som stämmorna 22 september och 15 november fattat beslut om. SKBs ordinarie föreningsstämma 2026 har att ta ställning till bifall eller avslag till de beslutade stadgarna och beslutet ska fattas med 2/3 majoritet. Några avvikelser i text eller sak kan inte göras.

### Sakfrågan

Att förbereda val av det organ man själv är del av strider mot god föreningssed, är olämpligt och bör undvikas.

Beredningsgruppen för köande har nära 85 000 medlemmar som "uppdragsgivare". Gruppen ska ta fram förslag på över 100 fullmäktige och fullmäktigsuppleanter. Ledamöterna i ett kvartersråd är utsedda av sina grannar bland de boende i kvarteret, antalet ledamöter i kvartersrådet är inte fixerat eller begränsat varför det finns stor frihet att utöka kvartersrådet vid ett årsmöte i kvarteret. Uppgiften innefattar att bereda val av en, eller i vissa fall två, fullmäktige och en eller två fullmäktigsuppleanter. Skillnaderna är så stora så att en jämförelse blir missvisande. Att inrätta valberedningar för varje kvartersråd låter sig inte göras. Det går därför inte att rättfärdiga att beredningsgruppen för köande skulle bereda val av sig själva med hänvisning till att kvartersråden gör det.

När frågan behandlades vid den fortsatta stämman i november hade styrelsen ändrat i stadgeförslaget så att endast kömedlemmar ur valberedningen deltar i arbetet med att bereda val av beredningsgruppen för köande. Som en följd av det behövs de föreslagna stadgebestämmelserna om att man inte samtidigt kan sitta i valberedningen och i beredningsgruppen för köande. Konsekvensen skulle bli att man deltar i beredning av val av det organ man själv ingår i. Styrelsen redovisade sin ståndpunkt på stämman, frågan diskuterades i anslutning till debatt gällande berörda stadgebestämmelser och stämman beslöt i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att       anse motionen besvarad.

---

## Motion 2

### Representation till fullmäktige

av Katarina Berglund, Magnus Hallén och Kerstin Hillerström, fullmäktige köande, samt Malin Adolfsson, Judit Dagvall, Kristina Edin, Peter Holmström och Kersti Öberg, fullmäktigesuppleanter köande

I ljuset av att SKB:s medlemmar uppgår till 93 319 (år 2024) - där antal köande representerar 84 892 av dessa samt att medlemsinsatsen ökat till 30 000 kronor bör föreningen representationen till fullmäktige ändras.

Köandemedlemmar är lika många, som de boende, att SKB fortsätter vara en förening med god ekonomi, att fastigheterna förvaltas väl och att hyrorna och insatserna är rimliga. De köande är ju medlemmar i SKB och står i kön för att förhoppningsvis någon gång i framtiden kunna bli boendemedlem.

Fördelning boende/köande i fullmäktige är i dagsläget 60/40, vilket länge upplevts som en inte så rättvis fördelning. Beslutet om nuvarande fördelning fattades 1989. Antalet köandemedlemmar (2024) är 84 892, det vill säga 10 gånger fler än antalet boendemedlemmar som är 8 427. Därför är förslaget att fördelningen ändras till 55/45. En sådan fördelning kommer förmodligen upplevas som mer demokratisk av många, framförallt av köande medlemmar. Med förslaget har boendemedlemmar fortfarande en majoritet i fullmäktige.

Frågan om en justerad fördelning boende/köande togs upp i motion nr 1 2024. Då stod styrelsen i sitt motionssvar bakom förslaget. Motionen avslogs med endast 1 röst. Frågan har sedan dess varit levande bland de köande. Viktigt är också att ett beslut om justering tas innan beslutet om nya stadgar för SKB.

### **Vi yrkar att föreningsstämman beslutar**

- att fördelning mellan boende och köande i fullmäktige blir 55/45.

## **Styrelsens utlåtande över motion 2**

### **Beslutsgång**

Motionen kan inte behandlas i sak. Den fortsatta extra föreningsstämman 15 november 2025 fattade ett samlat beslut om att godkänna styrelsens stadgeförslag, med de korrigeringar som stämmorna 22 september och 15 november fattat beslut om. SKBs ordinarie föreningsstämma 2026 har att ta ställning till bifall eller avslag till de beslutade stadgarna och beslutet ska fattas med 2/3 majoritet. Några avvikelser i text eller sak kan inte göras.

### **Sakfrågan**

I motion 2024/1 föreslogs att mandatfördelningen i fullmäktige skulle ändras från 40/60 till 45/55 för köande respektive boende. Styrelsen redogjorde för ett antal omständigheter som talade för att ge de köande ett ökat inflytande och biföll motionen. Föreningsstämman beslöt att avslå den.

I motion 2025/34 återkom samma fråga och samma förslag. Av respekt för det bara ett år gamla stämmobeslutet föreslog styrelsen avslag, även om styrelsen i sak fortfarande instämmer i förslaget om att de köande medlemmarna bör ges ett större inflytande.

Om motionens avsikt var att ge en inriktning för en kommande stadgeändring hade svaret möjligen kunnat bli annorlunda. Då stämman 2024 behandlade motionen var det med mycket knapp majoritet som den avslogs. När beslutet fattades uppgick antalet röstberättigade fullmäktige inte till de stadgenliga 40 procenten av det totala antalet röstberättigade, varför man kan anta att utgången hade blivit annorlunda om så vore fallet.

Frågan kan inte föras in i den nu pågående stadgeändringen utan den får anstå till en framtida stadgerevision. Av det skälet har styrelsen inget annat val än att föreslå stämman besluta att anse motionen besvarad. Styrelsen kommer dock att hänskjuta frågan om mandatfördelning 45 procent för kömedlemmar och 55 procent för hyresmedlemmar till en framtida stadgerevision.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

---

## **Motion 3**

### **Omöjligt beslut om stadgeändringar**

av Lars Lingvall, hyresmedlem Göken

Efter långa debatter och beslut vid en heldags-extrastämma som inte räckte till utan behövde fortsätta med ytterligare en heldag finns nu ett modifierat stadgeförslag, som stämman ska säga ja eller nej till.

Antalet ändringar i detta ”steg 2” av stadgeändringar har ökat långt utöver vad SKB sade från början. Bara 4 textstycken av 126 är oförändrade. Omflyttningar av texten till en annan, krångligare struktur med paragrafnumrering i två nivåer har också gjort ändringarna svårare att granska.

Antalet ord har ökat med 77 procent (från 3 648 till 6 453). Men sakinnehållet har inte ökat i lika mycket, utan det är formuleringarna som har blivit omständligare, detaljerade, juridisk-byråkratiska.

I stället för ”motionär” står det ”medlem som begärt att få ett ärende upptaget till behandling vid föreningsstämman”. Och den krångligare strukturen kräver inte mindre än 57 hänvisningar inom texten. En av paragraferna går inte att förstå om man inte också läser två andra paragrafer: ”Kallelse och information enligt § 9.9 skickas på sätt som anges i § 15.1.” Formuleringarna gör det svårt att ta till sig texten.

Förslaget till stämman presenterades i fem dokument på 155 sidor totalt. Efter det tillkom successivt ytterligare dokument, bland annat ett så kallat kompromissförslag som vände upp och ned på begreppen ”medlemsmöte” och ”årsmöte”. Det delades ut bara någon halvtimme innan stämman skulle besluta om det och har inte publicerats på SKB:s hemsida.

Det har varit en i praktiken omöjlig uppgift att inte bara läsa utan också reflektera över och granska all text och stadgetext. Att markeringarna i stadgetexten av vad som var ändrat innehöll många fel – också i det reviderade förslaget till stämman – har gjort granskningen svårare och ännu mer tidsödande.

Bara delar av förslaget har diskuterats kortfattat vid de dialogforum som hållits, och fullmäktigedagen utnyttjades bara delvis för diskussion av stadgeändringarna. Arbetet med stadgeändringarna har inte varit en lugnt framåtskridande process utan har skett ryckigt. Tiden har varit lång, räknat från starten för ”steg 1”, men den har inte utnyttjats väl.

SKB:s styrelse och ordförande borde ha insett att omfattningen av ändringarna var alltför stor, dragit i nödbromsen och reducerat ändringarna till ett förslag som kunde ha hanterats och förankrats på ett tillfredsställande sätt.

Kritik mot att förslaget är alltför omfattande har besvarats med att det finns en sammanfattning. Men det är bara en kortfattad beskrivning av bara en del av ändringarna. Som fullmäktigeledamot behöver man göra en ordentlig granskning av själva stadgetexten, eftersom man har ansvaret för alla ändringar och deras konsekvenser om man säger ja till förslaget. Men hur många har gjort det?

### **Frågan om stadgeändringar får aldrig reduceras till en fråga om förtroende, att lita på andra. Den som säger ja har ansvaret.**

Och vem skulle man för resten ha förtroende för? Är det styrelsen, som är ytterst ansvarig men som släppte igenom en definition av det väsentliga begreppet ”turordning” som innebar att den som låter bli att betala till medlemsavgiften ett år får ett års längre turordning? Är det programgruppen, som fullmäktige inte har valt? Eller är det den person i programgruppen som i tre fyra års tid försvarade att styrelsen bröt mot lagen om ekonomiska föreningar genom att gallra bort motioner och inte låta stämman behandla dem?

Så vad blir beslutet – **ja eller nej** till detta förslag till stadgeändringar, som inte har granskats ordentligt och som vi redan nu vet innehåller flera tveksamma formuleringar? Det är ett omöjligt val.

För att få ett ordentligt förankrat förslag som en majoritet upplever som en förnuftig förbättring av stadgarna borde förslaget avslås och styrelsen få i uppdrag att göra ett omtag. Inga av de ändringar som ingår i förslaget är ju akuta. Men vilka orkar med och är villiga att delta och bidra i ett sådant arbete?

På det personliga planet är valet enklare: Den som inte har granskat förslaget ordentligt kan rimligen inte ta ansvar för det och borde säga nej.

**Jag yrkar**

*i första hand*

att föreningsstämman avslår förslaget till stadgeändringar,

*i andra hand*

att föreningsstämman bifaller förslaget till stadgeändringar.

## Styrelsens utlåtande över motion 3

De invändningar mot pågående stadgerevision som motionären framför sammanfaller i allt väsentligt med de argument som framfördes vid den extra föreningsstämman 22 september 2025 och den fortsatta extra föreningsstämman 15 november 2025. De sammanfaller vidare med den skriftliga reservation som lämnades av honom, då i egenskap av fullmäktig, till protokollet 15 november 2025. När det samlade beslutet fattades, att bifalla styrelsens stadgeförslag med vissa korrigeringar, skedde detta med acklamation – med stor majoritet. Styrelsen kommer därför inte att återigen bemöta motionärens invändningar.

Den ordinarie föreningsstämman 2026 har att endera bifalla eller avslå stadgeförslaget som helhet, en slutsats som motionären och styrelsen tycks dela. Styrelsen föreslår dock att stämman i första hand bifaller stadgeförslaget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionens andra att-sats och

att avslå motionens första att-sats.

---

## Motion 4

### Långsiktig säkring av boendenyttan och transparens vid gemensam upphandling av IT-tjänster

av Mattias Wachtmeister, fullmäktig Kappseglingen

#### Bakgrund

SKB befinner sig i slutfasen av en upphandling gällande gemensamt bredband och marknät för samtliga boende. Detta är ett viktigt steg för att sänka medlemmarnas kostnader och höja fastigheternas standard. För att säkerställa att denna reform förblir gynnsam över tid, samt för att upprätthålla en hög grad av transparens och demokratisk kontroll, behöver vissa principer för debitering och uppföljning slås fast.

#### Motivering

**1. Särredovisning och jämförbarhet** För att medlemmarna omedelbart ska kunna se nyttan med det nya avtalet bör kostnaden för det grundläggande abonnemanget särredovisas på hyresavin som **”Bredband och TV startpaket”**. Detta ger boende möjlighet att jämföra kostnaden med marknaden, vilket är särskilt viktigt då lösningen bygger på ett kollektivt majoritetsbeslut som påverkar alla – även det fåtal som genom en kollektiv lösning riskerar att få en högre kostnad.

**2. Separation från hyresförhandlingen** Internetavgiften bör inte utgöra en integrerad del av den generella hyran som förhandlas baserat på SKB:s totala kostnadsutveckling. Prisutvecklingen på IT-tjänster följer ofta en annan logik än fastighetsmarknaden i stort. Genom att hålla posten separat säkerställs att framtida prishöjningar från leverantören granskas isolerat och inte döljs i en allmän hyreshöjning.

**3. Fastighetsdrift kontra boendenyttan** I upphandlingen ingår även internet för fastighetsdrift (t.ex. garage, tvättstugor, porttelefoner). Om totalkostnaden är mycket låg kan det av enkelhetsskäl accepteras att detta ingår i startpaketet. Om kostnaden för driftdelen däremot är betydande bör den faktureras separat som en driftkostnad för fastigheterna, för att undvika att hyresgästerna subventionerar SKB:s tekniska förvaltning via sina privata abonnemangsavgifter.

**4. Krav på regelbunden genomlysning** Det nuvarande systemet ifrågasattes först efter medlemmarnas egna klagomål på ofördelaktiga villkor. För att undvika att vi hamnar i en liknande situation i framtiden bör styrelsen ha ett uttryckligt ansvar att regelbundet utvärdera avtalet mot marknadens priser.

## Jag föreslår föreningsstämman besluta:

1. **Att** avgiften för den gemensamma tjänsten ”Bredband och TV startpaket” särredovisas som en egen post på hyresavin.
2. **Att** denna avgift hålls separat från den ordinarie hyresförhandlingen för att säkerställa transparens vid framtida prisjusteringar.
3. **Att** styrelsen ges i uppdrag att säkerställa att kostnader för ren fastighetsdrift (internet till garage, tvättstugor etc.) redovisas öppet och, om de är väsentliga, hålls åtskilda från medlemmarnas abonnemangsavgift.
4. **Att** styrelsen minst vart femte år ska presentera en dokumenterad genomlysning av kostnadsnivån och tjänsteutbudet för att säkerställa att SKB:s IT-avtal alltjämt är konkurrenskraftigt och marknadsmässigt.

## Styrelsens utlåtande över motion 4, se motion 6

---

### Motion 5

#### Utredning och analys av förslag på gruppavtal för internet och teve

av Ingegerd Rönnerberg, fullmäktig Göken, och Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret

Vid föreningsstämman 2024 biföll fullmäktige motion 39 av Ragnar von Malmberg om:

”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.”

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

Någon sådan utredning/utvärdering har styrelsen ännu inte presenterat för fullmäktige. Därför har vi heller inte haft möjlighet att diskutera och ta ställning till för- och nackdelar med ett dylikt gruppavtal. Likaså har inte den obligatoriska kostnad alla boende medlemmar vore tvungna att betala -även om de inte vill ha de tjänster som ingår - redovisats.

I rapporten från fullmäktigedagen hösten 2024 poängteras att erbjudandet ska förankras och beslutas inom föreningen.

Vi förundras därför över att det i VD:s information i nyhetssändningen På Gång på SKB december 2025 och i nyhetsbrev till alla medlemmar - också det i december 2025 - står ” Under 2026 handlar vi upp ett gruppavtal för internet och teve för alla SKB:s lägenheter.”

#### Vi yrkar

- Att fullmäktige ska få ta del av den utredning och konsekvenser av förslaget om ett gruppavtal för internet och teve till alla lägenheter som styrelsen gjort.

- Att först när fullmäktige fått yttra sig om förslaget, menar vi att en upphandling kan påbörjas.

## Styrelsens utlåtande över motion 5, se motion 6

---

## Motion 6

### Bredband o TV i framtiden

av Mikael Sjöstrand, fullmäktigesuppleant Göken

Med stor oro har jag förstått att SKB:s styrelse föreslagit en väg framåt som inte motion 39 (Ragnar von Malmborg) har eftersökt. Avsikten med motion 39 var en utredning och utvärdering av konsekvenserna av ett gruppavtal för TV och internet-tjänster för alla SKB:s lägenheter.

SKB:s IT-chef har sagt följande "att Tele2 kabel tv kommer att inaktiveras vid nytt avtal". "Kraven på TV-utbudet kommer att motsvara det som finns idag. Önskas "specialkanaler" så kan det vara så att vissa leverantörer kan erbjuda det, men inget som kommer kravställas inom projektet".

Oavsett val av ny operatör så försvinner då i storleken 30 linjära tv-kanaler helt och hållet då de inte finns hos Allente, Telia, Telenor eller Tele2 som ren streamingtjänst.

De så kallade Hemspråkskanalerna och vissa kulturkanaler som idag finns hos Tele2:s kabeltv. Textfranska, spanska, italienska, tyska kanaler försvinner.

Jag finner detta hänsynslöst mot de som ser på dessa kanaler dagligen. De kanaler Tele2 erbjuder idag via kabel och streaming är mer 90 kanaler förutom streaming som Netflix, Disney, Apple och Amazon Prime. Tele2 har det absolut största urvalet av tv kanaler totalt.

Ser gärna ett prisvärt stabilt bredband utan att avaktivera Tele2:s linjära kabel-tv TV.

### Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

Att SKB **inte** stänger ner Tele 2:s kabel-tv genom ett nytt gruppavtal för TV och bredband.

Att fullmäktige får tar del av utredning och utvärdering innan förslag på upphandling av nytt avtal för teve och internet.

### Styrelsens utlåtande över motionerna 4, 5 och 6

Styrelsen instämmer i de fördelar med den gemensamma upphandling som lyfts fram i motion 4. Att särredovisa det hyrespåslag för internet- och tv-tjänster som krävs för att finansiera de gemensamt upphandlade bastjänsterna kan också vara till fördel för jämförbarheten. Utöver de skäl som anges i motionen är dessa tjänster mer lätttrörliga och upphandling av dessa kommer att ske med tätare tidsmellanrum än de rent tekniska delarna. (Avser punkterna 1 och 2, motion 4).

Upphandlingen genomförs i två delar; en vad gäller den tekniska plattformen och en vad gäller tjänsteutbudet. Syftet är att bredda konkurrensen och därmed till att pressa priserna. Det betyder att kostnaderna för den tekniska plattformen blir en del av SKBs driftskostnader för fastighetsbeståndet. Därmed säkerställs att hyresmedlemmarnas avgifter för digitala tjänster inte kommer att subventionera den tekniska lösningen. De kommer att vara åtskilda med separata avtal och eventuellt olika leverantörer. (Avser punkten 3, motion 4).

Det faktum att upphandlingen genomförs i två delar, en vad gäller den tekniska plattformen och en vad gäller tjänsteutbudet skapar förutsättningar för att med viss regelbundenhet konkurrensutsätta tjänsteleverantören. Så kommer också att ske. (Avser punkten 4, motion 4).

SKBs verkställande organisation har under 2025 utrett frågan om upphandling av en kollektiv anslutning med internet- och tv-tjänster på det sätt som efterfrågades i motion 2024/39, som fullmäktige ställde sig bakom. I utredningen har stort fokus varit på de tekniska delarna som i stor utsträckning

får inverkan på upphandling och kostnadsnivå. Vidare har de kommersiella delarna, främst gällande befintliga avtalens innehåll, utretts med fokus på den tänkta framtida lösningen. En behovsanalys har gjorts. I första hand en erfarenhetsbaserad analys, utförd av externa konsulter. Behovsanalysen har i allt väsentligt bekräftats av resultatet från den digitala medlemspanelen.

Resultatet av genomförd utredning har redovisats för styrelsen och för hyresutskottet vid två tillfällen. Inriktningsbeslut har fattats av styrelsen och den tänkta lösningen, inklusive finansiering, har bekräftats vid överläggning med hyresutskottet. Samråd om hyrespåverkan planeras genomföras när anbud inkommit och utvärdering genomförs. Fullmäktige har informerats vid fullmäktigedagen 2024, genom vd:s digitala information "På gång på SKB" och genom nyhetsbrev till alla medlemmar. En temasida på Mina sidor på skb.org ger fortlöpande information om de förestående förändringarna.

Uppdraget från fullmäktige, till följd av bifall till motion 2024/39, är fullgjort på det sätt som beskrivits ovan. Ett uppdrag att utreda en fråga innebär inte med automatik att en utredning tillställs fullmäktige för beslut. Styrelsens uppfattning är att den förändring som planeras ligger inom ramen för styrelsens uppdrag och mandat och dessutom ligger den i linje med efterfrågan från flertalet medlemmar. Vidare har styrelsen och hyresutskottet, båda utsedda av föreningsstämman, mandat att samråda om hyreskonsekvenser till följd av förändringen. Förändringen ligger också i linje med intentionen i motionerna 2024/38 och 2024/39 samt i motion 2025/1, som vill se ett snabbare tempo i denna process. En vilja som också flertalet av de medlemmar som kontaktat SKB i frågan har framfört.

Styrelsens inriktningsbeslut, som ligger till grund för pågående upphandling omfattar:

- Öppet nät med kollektiv anslutning till internet med en hastighet som tillgodoser de flestas behov med möjlighet för den enskilde att köpa till högre hastighet,
- internetanslutning finansierad genom hyran, samt
- tv-utbud som lägst uppfyller en fastighetsägares plikt att distribuera ett visst grundutbud av tv-kanaler med möjlighet för den enskilde att köpa till utökade tv-paket.

Vidare finns en ambition om att upphandlingen av den kollektiva lösningen ska inkludera tjänster som kan köpas av både hyres- och kömedlemmar. Det kan till exempel gälla mobila bredband, mobiltelefoni och tv-paket.

Att driva det befintliga koaxialnätet för kabel-tv anslutet till Tele2 (fd Comhem) vidare, medför fortsatt drift av dubbla infrastrukturer vilket inte är kostnadseffektivt. Det riskerar också att kunna leda till sämre villkor för den kollektiva anslutningen till internet. Beslut har därför fattats att det ska avvecklas och att tv-tjänster fortsättningsvis ska distribueras via bredbandsnätet. Oavsett vilken tjänsteleverantör som kollektivt upphandlas kan varje hyresmedlem välja att fritt köpa streamingtjänster eller tv-kanaler från valfri leverantör på den öppna marknaden, om den av SKB valda leverantörens utbud inte är tillfredställande. Det betyder att det kanalutbud som nämns i motion 6 med stor sannolikhet kan tillgodoses genom tv via internet, i stället för som idag via kabel-tv.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla första, andra och fjärde att-satserna i motion 4,

att anse tredje att-satsen i motion 4 och första att-satsen i motion 5 besvarade, samt

att avslå andra att-satsen i motion 5 och alla att-satser i motion 6.

## Motion 7

### Verkställande av stämmobeslut om bredbandstillägg

av Lars Lingvall, hyresmedlem Göken

**Styrelsen är skyldig att verkställa beslut som föreningsstämman har fattat.** Det är oerhört viktigt ur demokratiskt perspektiv. Ett beslut från 2010 har ännu inte verkställts trots upprepade påminnelser.

Vid stämman **2010** behandlades tio motioner om bredband, sedan styrelsen utan förankring i fullmäktige hade fattat beslut om installation av bredband. Diskussionen blev omfattande, och styrelsen gjorde ett tillägg till sitt svar på motionerna. Dessutom bifölls följande tilläggsyrkande från Segelbåten:

**”Hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallation ska upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald.”**

År **2016** yrkades att styrelsen skulle ”påskynda verkställandet av beslutet vid stämman 2010”. Styrelsen svarade att avskrivningstiden var 30 år. År **2017** yrkades att styrelsen skulle ”redovisa kostnaderna ... med uppgift om när hyreshöjningen ... kommer att upphöra”. Styrelsen svarade inte på frågan om kostnader utan hänvisade återigen till att avskrivningstiden var satt till 30 år. År **2018** yrkades att styrelsen skulle redovisa kostnaderna ”med uppgift om åtminstone ungefärlig tidpunkt då hyreshöjningen ... upphör”. Styrelsen kom med diverse invändningar, bland annat att förslaget år 2010 inte var berett och att konsekvenserna inte kunde bedömas då. Man skrev också att hyrorna skulle behöva höjas 1–1,5 procent om bredbandstillägget togs bort.

Eftersom dessa motioner – i strid med lagen om ekonomiska föreningar – inte behandlades som motioner utan kallades ”förvaltningsfråga”, som styrelsen hävdade att föreningsstämman inte fick behandla, fattades inget beslut i sakfrågan.

**Förra året** yrkades i en motion ”att de månatliga hyrespåslagen för bredbandsinstallationen omgående avslutas”. I motionen konstaterades att varje boende genom hyrespåslagen (75 respektive 85 kronor per månad) hade betalat minst ca 12 000 kronor under åren, medan installationen hade kostat ca 9 500 kronor per lägenhet.

**Styrelsen** upprepade att yrkandet år 2010 inte var inte berett, att styrelsen hade kommit överens med hyresutskottet om en permanent höjning, att borttagning av hyrestillägget skulle kräva en höjning av hyrorna och att fastigheter byggda efter 2004 skulle få den hyreshöjning som skulle behövas utan att få någon sänkning genom borttaget tillägg.

Dessa argument kan åtminstone delvis bemötas. Dessutom är det viktigt att notera att ett hyrestillägg som inte tas bort när det borde tas bort de facto innebär att styrelsen döljer en ytterligare hyreshöjning som skulle behövas. Det är motsatsen till transparens.

Men den springande punkten är: **Styrelsen har inte befogenhet att upphäva ett beslut fattat av föreningsstämman.** Och man får naturligtvis inte heller bara strunta i ett sådant beslut. Om styrelsen anser att ett beslut fattat av föreningsstämman är felaktigt eller olämpligt är man skyldig att återkomma till föreningsstämman med förslag om att ändra eller upphäva beslutet – oavsett om förslaget till beslut kom från medlemmar eller från styrelsen själv. Men det har man inte gjort i det här fallet. Därmed har man brutit mot vad som gäller demokratiskt i den kooperativa medlemsföreningen SKB.

Eftersom beslutet från år 2010 inte är upphävt eller ändrat **yrkar** jag att föreningsstämman ska ge styrelsen i uppdrag att verkställa beslutet från stämman 2010 om upphörande av hyreshöjning på grund av bredbandsinstallation.

## Styrelsens utlåtande över motion 7

Styrelsen har vid flera tillfällen behandlat frågan om bredbandstillägget och beslutet från 2010. Styrelsen anser att det är viktigt att klargöra följande:

### Beslutets beredning och konsekvenser

Beslutet från föreningsstämman 2010, att hyreshöjningen skulle upphöra när investeringskostnaderna är betalda, var ett tilläggsyrkande som inte beretts i vederbörlig ordning. Fullmäktige hade därför inte möjlighet att bedöma konsekvenserna av förslaget under pågående möte. Enligt föreningens stadgar (§ 29) är hyresfrågor styrelsens ansvarsområde, och styrelsen hade redan genomfört samråd med hyresutskottet om finansiering genom en permanent hyreshöjning. Ett borttagande av hyrestillägget avseende bredband skulle behöva kompenseras med andra intäkter, med andra ord tillkommande hyreshöjningar. Samtliga föreningens intäkter och kostnader samt behov av resultat ligger till grund för behov av hyreshöjning, varje enskilt år. Det är SKBs avskrivningskostnader minskar, till exempel till följd av att fibernätet är avskrivet, får det en positiv inverkan på hyreshöjningsbehovet. En hyressänkning, som borttagande av hyrestillägget för bredband innebär, leder till det motsatta. Avskrivningen av bredbandet påbörjades när hela installation var klar och driftsatt, vilket skedde i september 2015. Då avskrivningstiden är satt till 30 år kommer avskrivningen pågå till september 2045.

### Pågående upphandling av kollektivt bredband

Styrelsen vill även peka på den upphandling av ett nytt kollektivt bredbandsavtal som pågår enligt den utredning som genomförts och som informerats om. Syftet med upphandlingen är att säkerställa att föreningens medlemmar får tillgång till en modern, framtidsäker och kostnadseffektiv bredbandslösning. Tack vare den framsynthet som ledde till installation av bredbandsnätet finns nu bra tekniska förutsättningarna för att framöver kunna erbjuda attraktiva lösningar.

### Styrelsens ansvar och förslag

Styrelsen anser att beslutet från 2010 i den del som avser tilläggsyrkandet är olyckligt och inte förenligt med föreningens långsiktiga ekonomiska planering. Styrelsen hör sammar dock motionärens ståndpunkt. För att säkerställa en rättvis och hållbar hantering av hyresfrågor, föreslår därför styrelsen att föreningsstämman upphäver beslutet från 2010 som innebar att hyreshöjningen ska upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betalda, det vill säga 2045.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen och

att upphäva beslutet från 2010 i den del som avser tilläggsyrkandet att hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallation ska upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betalda.

---

## Motion 8

### Värna den kooperativa ägandetanken i en omvälvande finansiell miljö – Strategisk omställning för att stärka SKB:s attraktionskraft

av Mattias Wachtmeister, fullmäktig Kappseglingen

#### Bakgrund

SKB som fastighetsutvecklare har under lång tid sett systematiskt höjda kostnadsnivåer i alla delar av processen att utveckla, realisera och förvalta fastigheter i Stockholmsområdet. Utöver grundläggande kostnader har de regleringar som tillkommit inom miljö, hållbarhet och tillgänglighet gjort byggande väsentligt dyrare de senaste 25 åren. SKB har därtill en ambition att ligga i framkant i dessa frågor – en ambition som medlemmarna efterfrågar, men där kostnaden i slutändan hamnar oavkortat på hyresavin.

Samtidigt har föreningen administrerat en svällande intern byråkrati för att säkerställa såväl myndig-

hetskrav som en ökande nivå av service. Som kooperativ förening bär vi dessutom kostnader för att förvalta ett ägarintresse hos 90 000 medlemmar. Även om detta engagemang är en tillgång som gör att vi tar bättre hand om våra fastigheter, innebär det en aspekt av förvaltning som konkurrerande aktörer (t.ex. Allmännyttan) inte har.

### En finansiell miljö i förändring

De senaste åren har vi sett en akut kostnadskris. En genomsnittlig ränta som ökat från under 2 % till närmare 5 % innebär att räntan som kostnadspost ökat med väl över 100 %. Lägg därtill kraftiga höjningar av kommunala taxor (vatten, avfall etc.) där möjligheten till egen påverkan är minimal.

Min oro är att SKB har låtit kostnaderna rusa mer än jämförbara aktörer, vilket resulterat i att hyrorna höjts mer än genomsnittet. Om det historiska målet – att den kooperativa modellen ska innebära en hyra som ligger ca 10 % under marknaden – raderas ut, försvinner grundläggande incitamentet för medlemskap. Skulle de 80 000 köande medlemmarna tappa förtroendet, riskerar vi att förlora den "gratis finansiering" som medlemsinsatserna utgör. Detta skulle sänka vår kreditvärdighet och förstärka en negativ kostnadsspiral.

### Medlemsinsatsen som låst tillgång

Idag kräver en nybyggd lägenhet en kontantinsats på mellan 400 000 och över 1 000 000 kronor. Om denna finansiering räknas in i boendekostnaden (via räntekostnad eller alternativkostnad) blir den utlovade "rabatten" mot vanlig hyresrätt försumbar.

### Jämförelse av boendeformer (Typiska nivåer 2026)

| Faktor            | Hyresrätt  | Bostadsrätt          | SKB (Kooperativ)                    |
|-------------------|------------|----------------------|-------------------------------------|
| Kontantinsats     | 0 kr       | Hög (kan belånas)    | Hög ( <b>idag ej belåningsbar</b> ) |
| Månadsutgift      | Hög hyra   | Lägre avgift + ränta | Stigande hyra                       |
| Finansiell status | Konsumtion | Tillgång/Säkerhet    | <b>Låst kapital</b>                 |

Att det går att skapa flexibla finansiella lösningar visas av samarbetet mellan **Folksam och Swedbank kring "Seniorkapital"**. Där har man skapat möjligheter att belåna fastigheter för att frigöra kapital, även utanför de gängse ramarna för bolån. Det bevisar att finansiella aktörer – däribland vår samarbetspartner Folksam – kan se värdet i stabila underliggande tillgångar. En medlemsägare i SKB äger en andel i föreningens samlade bestånd, och denna tillgång bör kunna sättas som säkerhet för lån.

### Yrkande

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag föreningsstämman att besluta:

1. **Att** styrelsen ges i uppdrag att skyndsamt utreda och verka för att medlemsinsatsen ska kunna användas som säkerhet för lån, med inspiration från befintliga lösningar såsom "Seniorkapital", för att säkerställa att kooperativt boende förblir finansiellt åtkomligt för alla.
2. **Att** styrelsen genomför en kritisk översyn av produktionsstrategin, där ekonomisk bärighet för medlemsägarna prioriteras framför volymmål, och där strategiska förvärv av projekt i attraktiva lägen övervägs framför att till varje pris hålla igång en egen byggorganisation.
3. **Att** styrelsen tar fram en konkret handlingsplan för att återställa och säkra att SKB:s hyror långsiktigt ligger minst 10 % under jämförbara hyror på orten.
4. **Att** SKB i all kommunikation och i sitt beslutsfattande etablerar och använder termerna **medlemsägare** och **delägare** för att betona medlemmarnas roll som de faktiska ägarna av föreningens substans.

5. **Att** styrelsen genomför en total genomlysning av SKB:s interna administration och förvaltningsorganisation i syfte att eliminera onödig byråkrati och sänka omkostnaderna.

## Styrelsens utlåtande över motion 8

Motionären tar upp intressanta frågor kring hur en kooperativ hyresrättsaktör ska agera i dagens ekonomiska landskap. Styrelse och verkställande organisation jobbar ständigt med frågor kring kostnads-effektiv administration, fastighetsunderhåll och nyproduktion. Frågor rörande var och när SKB ska bygga nya fastigheter drivs strategiskt, med fokus på medlemsnytta och inte med hänsyn till intern organisation.

Styrelsen anser inte att motionärens påstående om ”en svällande intern byråkrati” stämmer. Det totala antalet kvadratmeter bostäder och lokaler som förvaltas per anställd har ökat från 4 447 m<sup>2</sup>/anställd år 2021 till 4 621 m<sup>2</sup>/anställd år 2025 samtidigt som mängden arrangemang för medlemmar ökat.

Styrelsen delar inte heller motionärens syn att SKBs kostnader rusat mer än jämförbara aktörer och att hyrorna höjts mer än genomsnittet. För perioden 2021–2025 höjde SKB i genomsnitt hyran med 3,3 procent per år medan Stockholms allmännytta höjde i snitt med 3,6 procent per år och Stockholms privata fastighetsvärdar höjde i snitt med 3,9 procent per år. Under samma period var inflationen i Sverige (KPI) i genomsnitt 4,3 procent per år.

Syftet med en ekonomisk förening är att ge medlemmarna nytta. SKB uppfyller detta genom att erbjuda sina medlemmar fina bostäder med god standard och service till en skälig hyra.

Något mål att hyrorna ska ligga just 10 procent under jämförbara hyror finns inte. Dock låg genomsnittshyran för 2025 i Stockholm på 1 734 kr/kvm (enligt *Statistik om Stockholm Hyror Årsrapport 2025*) medan SKBs genomsnittshyra låg på 1 495 kr/kvm – vilket är 14 procent lägre.

SKB upplever, som alla andra hyresrättsaktörer, utmaningar inom nyproduktion; det är väldigt dyrt att bygga nytt. Upplåtelseinsatserna i nyproduktion kommer att ses över inom ramen för den kommande utredningen av SKBs hyressättning och upplåtelseinsatser som ordinarie föreningsstämma i maj 2025 beslutade om. Vid dagens hyressättning för nyproduktion tas hänsyn till alternativkostnad för upplåtelseinsatsen. Genomsnittet för SKBs upplåtelseinsatser (per 2026-01-01) är 103 770 kr, med en variation mellan 30 000 kr som lägsta och 756 253 kr som högsta upplåtelseinsats. Endast 264 av SKBs lägenheter har en upplåtelseinsats som överstiger 400 000 kr.

Avseende frågan om att skapa flexibla finansiella lösningar så hittar styrelsen ingen information om att Swedbank eller Folksam idag erbjuder någon produkt benämnd ”Seniorkapital”. På Folksams hemsida nämns att ”Seniorkapital” tillsammans med SBAB avslutades 2015. SKB har samarbete med Handelsbanken som erbjuder lån för upplåtelseinsatser. SKB har även påtalat att det slår mot våra boende medlemmar att räntan på lån utan säkerhet (så kallade blancolån) inte längre är avdragsgilla. I övrigt hänvisar styrelsen till sitt utlåtande till motion 2025/87 som sammanfattas nedan:

”Att banker accepterar en bostadsrättslägenhet som pant för ett lån bygger på att man kan äga en bostadsrättslägenhet (genom medlemskapet i en bostadsrättsförening) och därigenom kan den säljas och ge ägaren eller panthavaren (banken) pengar.

En kooperativ hyresrätt är en just en hyresrätt och SKBs medlemmar äger inte lägenheterna utan det gör SKB. En boendemedlem i SKB kan inte sälja sin lägenhet och därigenom finns det ingen pant att realisera för en bank. Upplåtelseinsatsen betalas åter när man flyttar ifrån SKB, dock har SKB rätt att kvitta eventuell fordran som föreningen har på medlemmen.

Styrelsen tror inte att det är möjligt att påverka lagstiftning, Finansinspektionen, banker med flera att acceptera upplåtelseinsatser som säkerhet för lån. Styrelsen anser att det vore ineffektivt att utreda denna fråga då det finns många hinder som talar emot att det skulle lyckas.”

Avseende förslaget med att använda termerna medlemsägare och delägare är det i SKBs stadgar reglerat; i § 4 sägs att ”Medlemmar indelas i hyresmedlemmar och kömedlemmar” (i vardaglig kommunikation används ibland ”boende medlem” istället för hyresmedlem). Inte heller i gällande lagstiftning används de föreslagna termerna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens andra, fjärde och femte att-satser besvarade och

att avslå motionens första och tredje att-satser.

---

## Motion 9

### Hyror och insatser i SKB:s nyproduktion måste sänkas

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken, Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen, Anders Berglund och Anna-Carin Uddsäter, fullmäktige köande, Judit Dagvall, fullmäktigesuppleant köande, Kerstin Gustavsson och Lisa Enocsson Göthe, hyresmedlemmar Kärrtorp

De senaste åren har SKB haft svårt att hyra ut nyproduktionen. I vissa fall har det tagit lång tid, i de sämre fallen har SKB fått vända sig utanför den egna kön eller att bostäder fortfarande står tomma. SKB bygger i praktiken inte för sina egna medlemmar.

De viktigaste skälen till problemen är för höga hyror och insatser. Historiskt sett låg hyrorna i nyproduktionen cirka 20 procent över befintliga hyror. Idag ligger till exempel hyrorna i Gustavsberg 64 procent över SKB:s snitthyra 2025.

Det är **inte** så att SKB:s befintliga hyror har ökat för lite. Tvärtom har SKB:s hyror (2013 - 2025) ökat påtagligt mer än konsumentprisindex.

Vid tidigare diskussioner om nyproduktionshyrorna har SKB:s ledning hävdade att vi får det ju uthyrt, våra hyror är som andra aktörers eller att hyrorna beror på byggkostnaderna.

Detta anser vi är synsätt som behöver ändras. Nyproduktionshyror måste sträva efter att sättas efter **vad som är rimligt för en genomsnittlig medlem**. Man ska inte behöva vara höginkomsttagare eller ha pengar från försäljning av bostadsrätt för att kunna flytta in i SKB:s nyproduktion.

För några år sedan fick en grupp köande möjlighet att granska SKB:s hyreskalkyler för nyproduktion. De konstaterade att SKB, utöver insatserna, finansierade cirka hälften av byggkostnaderna med pengar från vinster och avskrivningar (dvs. från de boende) och från bosparandet (dvs. från de köande).

Gruppen konstaterade att när SKB räknade fram nyproduktionshyror räknade man med höga räntor också för de pengar som kom från boende och köande. Detta är inte alls nödvändigt. Med andra räknesätt kan mycket lägre nyproduktionshyror och insatser sättas.

Att andra aktörer också har satt för höga hyror ska inte färga SKB. SKB ska sätta medlemsnyttan främst.

Höga insatser är ett särskilt problem. De utesluter stora grupper. En bank ger möjlighet till privatlån, men till mer än dubbelt så hög ränta jämfört med SKB:s och bostadsrättsköparens lån. Privatlån ger inte längre avdragsrätt. Dessutom kort amorteringstid.

Vi anser att SKB ska fortsätta att bygga bostäder med kvalitet, även om kanske takten måste ses över.

Men SKB måste se över sätten att sätta hyror och insatser i nyproduktion och landa i belopp som är rimliga för en genomsnittlig medlem.

*Vi föreslår att styrelsen får i uppdrag*

*Att göra en genomgripande översyn av hur hyror och insatser sätts i nyproduktionen*

*Att ta fram förslag till hyressättning och insatser i nyproduktionen som möjliggör för en genomsnittlig medlem att flytta in.*

*Att återkomma till föreningsstämman med resultatet av arbetet.*

## Styrelsens utlåtande över motion 9, se motion 12

---

### Motion 10

#### Redovisning av SKBs strategiska plan för hur bostadskön ska kortas ned

av Michael Östergren, fullmäktigesuppleant Stångkusken

Det är viktigt med transparens i beslutsfattandet för oss medlemmar, både köande och boende. Vi vill därför ta del av SKBs strategi för hur det stora antalet köande skall beredas en möjlighet till ett hyreskontrakt som medlemmarna har råd med.

Finansieringen av ett ökat byggande måste göras tydligt som strategiskt underlag för beslut i fullmäktige.

Som medlem i en kooperativ bostadsförening har vi en förväntning av att SKB främjar våra ekonomiska intressen även långsiktigt.

#### Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

- styrelsen i årsredovisningen tydligt redovisar sin strategi för hur den stora bostadskön skall minskas,
- denna redovisning skall tydligt inkludera aspekter avseende tid, ekonomi, organisation, samt källreferenser,
- styrelsen redovisar hur nybyggandet skall finansieras.

## Styrelsens utlåtande över motion 10, se motion 12

---

### Motion 11

#### Främja och skydda medlemmarnas ekonomiska intressen bättre

av Lena Berg, fullmäktig Stångkusken

När SKB bildades för 110 år sedan var en av de bärande grundidéerna att förse arbetarhushåll i Stockholm med **sunda och billiga bostäder**. Med andra ord, **bostäder som vanligt folk hade råd att bo i**. Att ha råd var då en viktig social hållbarhetsaspekt, lika mycket som det var en ekonomisk. SKBs grundidé om att ha råd att bo var framsynt då, och borde så vara än idag.

Under en tid har SKBs styrelse **skiftat fokus kraftigt**, från att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, till att prioritera och externt profilera SKB som en aktiv byggherre. SKB har blivit ett fastighetsbolag som andra. Det återspeglas i styrelsens sammansättning samt i det starka fokuset på att bygga dyra och toppmoderna fastigheter.

SKBs ambitioner att vara en aktiv byggherre innebär stora finansiella risker för föreningen. När miljardlånen för nyproduktion ska betalas och amorteras, **läggs den ekonomiska bördan till stor del på medlemmarna i det äldre, skuldfria beståndet**.

Under perioden 2023–2026 har SKBs hyreshöjningar legat på historiskt höga nivåer. För boendemedlemmarna i det äldre beståndet i Stockholms innerstad har hyreshöjningarna varit häpnadsväckande extrema.

Samtidigt har hushållens disponibla inkomst i Stockholm urholkats kraftigt, särskilt för pensionärer. Många av SKBs äldre boendemedlemmar bor i SKBs äldre fastigheter i innerstan och pressas därmed ekonomiskt. Detta trots att de lojalt har betalat in till föreningen i decennier, till och med ett halvt sekel eller mer. För många av dessa lojala medlemmar i det befintliga bostadsbeståndet **utgör nu hyran en oroväckande stor andel av den disponibla inkomsten**. SKBs expansionstakt sker således på bekostnad av medlemmarnas levnadsstandard.

Samtidigt tvingas föreningen också till besparingar; **löpande underhåll i våra äldre kvarter försämras eller senareläggs**. Det är redan en realitet.

**Detta är inte hållbart. SKBs styrelse måste därför främja och skydda medlemmarnas, dvs. delägarnas, ekonomiska intressen bättre.**

**Jag yrkar** därför att föreningsstämman beslutar

- **att** styrelsen förtydligar och redovisar för fullmäktige vad de menar med **"rimlig hyra"** i SKB och **för vem** är den rimlig?
- **att** föreningen gör **en kraftig inbromsning av nya investeringsbeslut**, eftersom de medfört kraftiga hyreshöjningar och att medlemmarnas disponibla inkomster har minskat.
- **att** SKBs strategier på kort och lång sikt tydligare ska förankras i föreningens grundidé om att **erbjuda medlemmarna "sunda och billiga bostäder"**.

## Styrelsens utlåtande över motion 11, se motion 12

---

### Motion 12

#### Nyproduktion för medlemmar med låga inkomster

av Jitka Slavik, fullmäktigesuppleant köande

Jag bor idag i Gustavsberg i en lägenhet hos Värmdö Bostäder med hyran 7400kr/månad. Jag skulle gärna bli boende medlem hos SKB och bo kvar i Gustavsberg.

Jag var jättelycklig, när SKB skulle bygga i Gustavsberg. Men hyran och insatsen, för nybyggda lägenheter i Gustavsberg, är så hög, att jag har inte råd!

Jag yrkar

att SKB ska tillsätta en utredning i frågan; hur ska nyanskaffade lägenheter gå till låginkomsttagare med lång turordning, och inte höginkomsttagare utan turordning (som idag)?

## Styrelsens utlåtande över motionerna 9, 10, 11 och 12

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att det är angeläget att SKBs bostäder ska vara tillgängliga för en bred medlemskrets. Frågan om upplåtelseinsatser i nyproduktion kommer därför att behandlas inom ramen för den utredning om SKBs hyressättning och upplåtelseinsatser som ordinarie föreningsstämma i maj 2025 beslutade om.

Vad gäller hyrorna i nyproduktion har SKB sedan länge tillämpat principen att nyproduktionen ska

bära sina egna kostnader. Detta innebär att hyror i nyproduktion fastställs utifrån produktionskostnaderna samt de ekonomiska förutsättningar som gäller vid byggandet av respektive projekt.

Motionärerna i motion 10 tar vidare upp frågor om transparens och långsiktighet. Styrelsen delar uppfattningen om transparensens betydelse, men konstaterar att hänsyn även måste tas till rollfördelningen mellan styrelse och verkställande organisation respektive medlemmar och fullmäktige. Enligt SKBs stadgar och etablerad praxis är det styrelsen som ansvarar för att utforma och besluta om strategier, nyproduktion och finansiering av föreningens verksamhet. Styrelsen samråder också med det av fullmäktige valda hyresutskottet i frågor som rör hyressättning i nyproduktionen. Styrelsens och verkställande organisationens arbete granskas av föreningens revisorer, som har full insyn i de underlag och beslut de önskar granska.

Styrelsen och verkställande organisationen arbetar löpande med att säkerställa att SKB även fortsättningsvis kan tillhandahålla nya kooperativa hyresrätter. Strategi och arbetssätt har löpande redovisats på föreningsstämmor och i årsredovisningar. I årsredovisningen redovisas bland annat en sammanställning av planerade och kommande projekt. Styrelsen bedömer att det varken är möjligt eller lämpligt att i denna redovisning även inkludera detaljerade uppgifter avseende ekonomi, organisation samt källreferenser; det skulle innebära att SKB offentliggör intern information som kan påverka relationer och förhandlingar med externa parter, såsom kommuner och leverantörer. Även i dessa frågor har föreningens revisorer full insyn. Hyresutskottet är också involverat i relevanta delar. Vid höstarnas fullmäktigedagar brukar också nyproduktion vara ett återkommande tema, vilket styrelsen avser fortsätta med. Likaså planeras en omfattande medlemsundersökning kring preferenser i samband med nyproduktion framöver vilket också efterfrågas i motion nr 13.

I motion 11 tar motionären upp frågan om SKBs grundidéer och framför därefter ett antal påståenden som styrelsen inte delar. När det gäller motionärens hänvisning till föreningens ursprungliga stadgar och grundidén att erbjuda medlemmarna ”sunda och billiga bostäder”, så slopades denna idé redan 1957. Som framgår av rapporten ”SKBs stadgar – En historisk överblick” som lämnades 2019 av Arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning, så skedde detta efter flitig diskussion i spåren efter den stora depressionen 1929. Under åren 1931–34 lämnade staten kraftiga subventioner till byggandet av billiga bostäder. Särskilda krav ställdes för att ta del av dessa subventioner, krav som SKB inte kunde acceptera. Redan då värjde föreningen sig inför tanken att bygga fastigheter med låg standard.

När det gäller frågan vem som i SKBs barndom hade råd att flytta in i en lägenhet så framgår det av nyss nämnda rapport att det inte handlade om vem som helst. Det var nämligen förenat med betydande ekonomiska åtaganden både att bli medlem och att hyra en lägenhet. Upplåtelseinsatsen var redan då tio procent av fastighetens produktionskostnad. Samtidigt framgår det av rapporten att den årliga medelinkomsten för en industriarbetare år 1916 var 1 200 kr samtidigt som den genomsnittliga levnadsomkostnaden uppgick till 1 300 kr.

Styrelsen anser att SKB arbetar aktivt för att tillvarata samtliga medlemmars intressen, såväl boende som köande. Av SKBs stadgar framgår (§ 2) att föreningen både ska förvärva mark och bebygga denna samt förvalta befintliga fastigheter. Avvägningen mellan köande och boende medlemmars intressen är central i de beslut som styrelsen fattar, bland annat avseende nyproduktion.

Påståendet om att nyproduktionen belastar boende i det befintliga beståndet är kraftigt förenklat. Om man tar hänsyn till upplåtelseinsatser, köande medlemmarnas medlemsinsatser samt hyressättningen visar SKBs nyproduktion lönsamhet över tid. Hyrorna fastställs i samråd med hyresutskottet och fördelas enligt gällande riktlinjer. Detta innebär att nyproducerade lägenheter har högre hyror än äldre lägenheter i beståndet. Sammantaget ligger SKBs hyror för hela beståndet under jämförbara hyror i Stockholm, se även svaret på motion 8.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna 9 och 12 besvarade och

att avslå motionerna 10 och 11.

## Motion 13

### Den långa SKB-kön är ett jätteproblem

av Lena Berg, fullmäktig Stångkusken

"Den långa kön i SKB är ett jätteproblem", som en styrelseledamot uttryckte det på Stångkusken medlemsmöte för något år sedan.

**Kön förblir lång trots en hög nybyggnadstakt** jämfört med övriga bostadsaktörer. Vilka ekonomiska risker skapar detta för föreningen? Varför minskar inte kön?

En enkel snabbanalys kan vara att det **idag saknas starka incitament att minska kön**, eftersom den i praktiken genererar räntefria lån till föreningen. Men för att nå en långsiktigt hållbar situation för föreningens alla delägare, bör SKB göra en **ordentlig djupanalys, där även risker belyses**.

Vissa orsaker är uppenbara. Det byggs nytt, men för stort och dyrt. Att bostäder i dyra nybyggda SKB-kvarter blir outhyrda är inte rimligt, men SKB förklarar att det löser sig över tid. Under tiden flyttar nyvärvade medlemmar in som inte har stått i SKB-kön. Fusk och oegentligheter som strider mot stadgarna begränsar också utbudet av SKBs bostäder.

**Köande medlemmars förväntningar** om att få flytta in i en trevlig SKB-bostad någon dag är förstås olika beroende på ålder och fas i livet. Därför bör vi få mer kunskap om hur demografin i kön ser ut; var bor de köande idag och hur ser deras förväntningar ut? Och hur kommer kön att förändras om 10–15 år med tanke på att demografin i samhället förändras. Hur ser flödet av in- och utflyttningarna från SKBs bostäder ut under det år som gått, rent schematiskt och till antal? Hur och var bodde de nyinflyttade innan? **Svaren på sådana frågor bör analyseras och kommuniceras**.

Slutligen, för att **nå en långsiktigt hållbar situation för föreningens alla delägare**, bör SKB även göra en ordentlig djupanalys, där ekonomiska risker belyses och strategier vässas. Detta arbete bör redovisas för fullmäktige och diskuteras i syfte att lösa problemet med den långa SKB-kön och skapa ekonomiskt sund beredskap inför framtida scenarior.

**Jag yrkar** därför att föreningsstämman beslutar

- att styrelsen ges i uppdrag att presentera för fullmäktige en **transparent djup- och riskanalys** av SKBs långa bostadskö. Här bör scenarior som snabba och större avhopp från kön inkluderas.
- att styrelsen ges i uppdrag att presentera för fullmäktige en **framtidssäkrad strategi** som har till syfte att lösa problemet med SKBs långa bostadskö, baserad på flera tänkbara scenarior.
- att styrelsen ges i uppdrag att i årsredovisningen presentera en **mer begriplig och detaljerad statistik** än hittills över flyttströmmarna till SKBs kooperativa bostäder, och att även inflyttningar direkt från Bostadsförmedlingen till SKBs nybyggnationer framgår.
- att styrelsen ges i uppdrag att presentera för fullmäktige vilket **proaktivt arbete** som SKB genomfört för att stoppa fusk och oegentligheter med folkbokföring, lägenhets- och kedjebyten inom SKBs kooperativa bostadsbestånd.

### Styrelsens utlåtande över motion 13

I grunden delar styrelsen motionärens uppfattning om att det är viktigt att ha kunskap om vilka som är medlemmar och vilka förväntningar de har på föreningen, nu och i framtiden. Sammanställningar görs fortlöpande av demografi och turordningstider för köande och boende medlemmar. Vidare görs vissa analyser av flyttströmmar både i befintligt bestånd och i nyproduktion. Gällande nyproduktions-

uthyrningen sammanställs exempelvis just det som motionären efterlyser; från vilken typ av bostad flyttade man, vilka turordningstider har de inflyttande, ålder och för de som flyttade inom SKB analyseras varifrån de flyttade. Denna information lämnas i sammandrag i årsredovisningen och information har också lämnats till fullmäktige vid exempelvis föredragning av årsredovisning vid föreningsstämma. Notiser om vilka som flyttat in i nyproducerade fastigheter har även förekommit i Vi i SKB.

Inte desto mindre är det dags att göra en samlad analys av medlemmarnas nuvarande och framtida bostadsbehov att utgöra underlag för SKBs fortsatta planering och strategi. En sådan analys bör grunda sig på en bred enkät bland boende och köande medlemmar och ta sikte på nuvarande bostadssituation, när medlemmarna bedömer sig ha behov av annan bostad och vilka förväntningar man har på en sådan. Även incitament för att stimulera flyttströmmar bör undersökas liksom betalningsvilja. För närvarande pågår ett arbete inom styrelsen syftande till att anpassa framtida nyproduktion till efterfrågan och platsens förutsättningar. Även i det arbetet kan resultatet av en bred undersökning vara värdefull.

SKB är en öppen kooperativ förening där medlemskapet bygger på frivillighet. Medlemmar ansöker om inträde och kan när som helst välja att lämna föreningen enligt stadgarna. Att inflödet av nya medlemmar är stabilt, trots höjda insatser och långa kötider, indikerar att många upplever medlemskapet som meningsfullt även innan bostad erhållits.

Samtidigt vilar denna modell på tydliga och transparenta regler för hur medlemsinsatser används, hur bostäder fördelas enligt fastställd turordning samt hur föreningens ekonomi redovisas och granskas. Den analys som styrelsen nu avser att genomföra ska ytterligare stärka kunskapsunderlaget och transparensen i dessa frågor.

Styrelsen instämmer i att de köande medlemmarna är viktiga för föreningen. De köande medlemmarna skapar en kraft hos föreningen vad gäller såväl position på marknaden för att erhålla markanvisningar som en stark balansräkning. De köande bidrar därmed inte bara till föreningens ekonomiska stabilitet utan utgör också en strategisk tillgång.

Varje år väljer drygt 2 000 personer att gå med i föreningen och det har under den gångna femårsperioden varit ett nettoinflöde av i genomsnitt 449 medlemmar per år. Medlemsinsatsen höjdes 2024 från 20 000 kr till 30 000 kr.

|                     | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Inträden</b>     | 2 151 | 2 107 | 2 087 | 2 140 | 2 117 |
| <b>Utträden</b>     | 1 496 | 1 415 | 1 725 | 1 976 | 1 742 |
| <b>Nettoinflöde</b> | +654  | +692  | +362  | +164  | +375  |

Kartläggningen av medlemmarnas behov och anpassning av produkten i kommande nyproduktion förväntas bidra till att SKB även i framtiden ska vara en relevant förening.

När det gäller motionärens tankar om fusk och otillåten andrahandsuthyrning som återges i sista meningen i fjärde stycket – ett ämne som också återkommer i fjärde att-satsen – vill styrelsen lyfta fram det såväl proaktiva som reaktiva arbete som utförs inom den verkställande organisationen. Vid uthyrning påtalas att medlemmen ska använda SKB-lägenheten för sitt eget permanenta boende. Krav på avyttring av bostadsrättslägenhet eller villa/radhus kan inte ställas på grund av stadgarnas turordningsrätt som inte får frångås.

Uppgift om hyresmedlemmars ändrade folkbokföringsadresser inhämtas månadsvis från folkbokföringen. Hyresmedlemmar som inte är folkbokförda på den förhyrda lägenhetens adress kontaktas och utreds. Vidare används ett verktyg som, baserat på flera indikatorer, signalerar misstankar om otillåtet boende utgående från folkbokföringsuppgifter. Felaktig folkbokföring anmäls till Skatteverket.

Även tips från grannar och den egna personalen utreds. Dock krävs det att SKB bevisar otillåten andrahandsuthyrning för att hyresnämnden ska fatta beslut om att besittningsrätten är bruten. SKB har en medarbetare vars huvudsakliga arbetsuppgift är att driva ärenden rättsligt gällande otillåtet boende, störningar och vanvård. Därtill driver SKB ärenden om huvudsakligen otillåten andrahandsuthyrning med anlitate juridiska ombud för cirka 1,7 miljoner kronor per år. När det gäller byten och överlåtelser utreds de noga. Beaktansvärda skäl enligt hyreslagen måste finnas för såväl interna som externa byten. I tveksamma fall avslås ansökan och prövning görs inte sällan i hyresnämnden. Denna restriktiva hållning är tidskrävande men lönar sig och gör att antalet byten är relativt få.

Antalet direktbyten, som godkänts baserat på beaktansvärda skäl, under den senaste femårsperioden och som genomförts vid sidan om den vanliga köhanteringen:

|   | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Internbyten (mellan hyresmedlemmar SKB)</b>                                | 15        | 30        | 22        | 16        | 14        |
| <b>Externbyten (mellan SKB-hyresmedlem och hyresgäst hos annan hyresvärd)</b> | 12        | 14        | 9         | 12        | 10        |
| <b>Totalt antal lägenhetsbyten</b>  | <b>27</b> | <b>44</b> | <b>31</b> | <b>28</b> | <b>24</b> |

Motionären är detaljrik i sina förslag till beslut. Med förslag till beslut gällande första och andra att-satserna menar styrelsen att en bred medlemsundersökning, kompletterad med ekonomiska konsekvensanalyser av en större mängd utträden, ska genomföras. Den statistik som efterfrågas i tredje att-satsen tillhandahålls redan. Detsamma gäller det som yrkas i fjärde att-satsen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionens första att-sats och

att anse motionens andra, tredje och fjärde att-satser besvarade.

## Motion 14

### Vad är meningen med ett kooperativ?

av Åke Mezan, hyresmedlem Erkensskroken

Grunden för det är att ge medlemmarna största möjliga nytta. För ett bostadskooperativ är det bra och billiga bostäder. (Livsmedel. Drivmedel).

Hur har då SKB klarat det under sina drygt 100 år? Bra tycker jag.

Hyreshöjningarna har varit rimliga, legat kring ett par procent och alltid tillhört gruppen med de lägre höjningarna i landet.

Det är inte så konstigt eftersom Skb har ett par stora fördelar jämfört med de privata, kommunala och allmännyttiga bostadsbolagen nämligen att vi medlemmar lånar ut ett par miljarder räntefritt genom upplåtelse- och medlemsavgifterna och att Skb dessutom får behålla hela vinsten medan de andra får leverera in ett antal miljoner till kommunen eller aktieägarna.

Ledstjärnan när det gäller hyreshöjningarna har alltid varit att hålla dem låga och jämna och ändå så har Skb klarat att bygga i runda tal ca 100 lägenheter per år och ökat vinsten år från år till numera i storleksordningen 100 miljoner.

Men sen 2024 så har Skb plötsligt i stället placerat sig i gruppen med de allra högsta hyreshöjningarna i landet med 5,2 % 2024, 5,5 % 2025 och 4,8 % 2026 dvs totalt 15,5 %.

2025 så var den genomsnittliga höjningen i hela landet 4,8 % och allmännyttan i Stockholm 4,9 %. Allmännyttan har också ett tvåårsavtal men där är höjningen för 2026 endast 3,5 % (Skb 4,8 %)

Eftersom ni är det högsta beslutande organet i SKB och ni har fått förtroendet att representera alla 90 000 medlemmar och har makten att till- och avsätta vilka som ska sitta i styrelse, hyresutskott och valberedning mm och att inriktningen för Skb's utveckling framåt går enligt vad ägarna dvs medlemmarna anser att den ska göra så är det mycket viktigt att ni har tillgång till all relevant information.

En mycket viktig sådan är om vilka motiveringar som finns för att kraftigt avvika från principen om låga och jämna höjningar.

Möjligheten att fråga och ifrågasätta är mycket viktiga så grunden för min motion är att det ska anordnas en fullmäktigestämma som behandlar en hög hyreshöjning innan beslutet om höjningen fattas.

#### **Med anledning av ovanstående så yrkar jag att:**

Varje gång SKB beslutar att göra en hyreshöjning som genomsnittligt överstiger den sammanlagda genomsnittliga hos de tre allmännyttiga bolagens i Stockholm så ska SKB detaljerat redovisa och beskriva de särskilda kostnader SKB har som inte de andra fastighetsägarna har och motiveringar för de kostnaderna.

### **Styrelsens utlåtande över motion 14**

I en kooperativ hyresrättsförening är det styrelsens uppgift att fastställa hyrorna till föreningen. I SKB sätts hyrorna i samråd mellan styrelse och hyresutskottet, som bägge väljs av föreningsstämman. Grunderna för beräkning av den hyra som hyresmedlemmarna ska betala ska framgå av stadgarna, vilket de gör i SKBs stadgar. Enligt stadgarna ska de totala hyresintäkterna bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Detta innebär att det är föreningens ekonomi som ligger till grund för hyreshöjningar, inte hur andra hyresrättsaktörer agerar och förhandlar. Ordningen med samråd där man tillsammans tar ansvar för SKBs ekonomi och hyror har fungerat väl i många år. Den höga inflationen under åren 2021–2023 innebar dock osedvanligt stora kostnadsökningar för alla aktörer på bostadsmarknaden. För SKBs del har det inneburit högre hyreshöjningar än vad som krävts åren dessförinnan.

Styrelsen anser att om man, som motionären gör, vill jämföra hyreshöjningar måste man analysera en längre period då de högsta höjningar kommit under olika år. Under perioden 2021–2025 höjde SKB i genomsnitt hyran med 3,3 procent per år medan Stockholms allmännytta höjde i snitt med 3,6 procent per år och Stockholms privata fastighetsvärdar höjde i snitt med 3,9 procent per år. Under samma period var inflationen i Sverige (KPI) i genomsnitt 4,3 procent per år. Vidare ligger SKBs hyror avsevärt under de genomsnittliga hyrorna i Stockholm. Enligt ”Statistik om Stockholm Hyror Årsrapport 2025” (från Stockholms stad) låg genomsnittshyran för 2025 i Stockholm på 1 734 kr/m<sup>2</sup> medan SKBs genomsnittshyra låg på 1 495 kr/m<sup>2</sup>.

Enligt styrelsens uppfattning visar de nu redovisade siffrorna att dagens modell med samråd mellan styrelsen och hyresutskottet fungerar väl, både för SKB som förening och för föreningens hyresmedlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 15

### Insyn och delaktighet för Kvartersråden och fullmäktigerepresentanter i arbetet med ny Hyressättningsmodell

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, samt Kerstin Gustavsson och Lisa Enocsson Göthe, hyresmedlemmar Kärrtorp

En översyn av hyressättningen ska påbörjas under år 2026 och en arbetsgrupp ska utses med uppdraget att ta fram en ny hyressättningsmodell. Enligt styrelsens förslag ska en utredningsorganisation tillsättas med ”god förankring i styrelse, fullmäktige och hyresutskott”.

Denna fråga har under lång tid varit föremål för synpunkter och diskussioner och många motioner har lämnats in gällande detta vilket visar på ett starkt engagemang kring dessa frågor hos fullmäktigerepresentanter och hos oss i Kvartersråden som representerar de boende i våra områden. Jag/vi anser att dialog och förankring kring detta bör ske brett och även omfatta boende och kvartersråden. Synpunkter som framkommit i tidigare inlämnade motioner bör givetvis beaktas.

Styrelsen har föreslagits ta fram en projektplan. Även denna projektplan bör vara föremål för dialog och förankring med berörda.

Enligt stadgarnas regler om hyressättning ska hyran baseras bland annat på lägenhetens standard. Idag saknas dock en faktor för standard i hyreshöjningsfördelningsmodellen och istället hänvisas till att standard ingår i ålder. Detta är dock inte ett självklart samband och ålder kan därför inte självklart motsvara både ålder och standard. Hyressättningen bör därför även ta hänsyn till standard.

Samtidigt bör man förtydliga att normalt underhåll inte får betraktas som standardhöjning. Ett dåligt underhåll kan bidra till en sämre standard. För att bibehålla en viss standardnivå är det därför viktigt att fastigheterna både invändigt och utvändigt upprätthåller ett underhåll som gör att inte standarden tillåts sjunka.

#### **Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att**

- Arbetet med den nya hyressättningsmodellen bör företas i bred dialog och förankring med fullmäktige och som ska omfatta även boende och kvartersråden. Synpunkter som framkommit i tidigare inlämnade motioner bör givetvis beaktas.
- Även projektplanen för arbetet med den nya hyressättningsmodellen bör tas fram i bred dialog och förankring med fullmäktige och även omfatta boende och kvartersråden.
- Även standard ska utgöra en viktig del i klassificeringen för hyressättningen. Ett normalt underhåll ska inte betraktas som standardhöjning. Ett dåligt underhåll kan dock bidra till en lägre standardnivå.

### Styrelsens utlåtande över motion 15

Som framgår av styrelsens proposition, som bifölls vid ordinarie föreningsstämma 2025, ska arbetet med att se över SKBs hyressättning och upplåtelseinsatser genomföras av en utredningsorganisation med god förankring i styrelse, fullmäktige och hyresutskottet. Vidare har föreningsstämman uppdragit åt styrelsen att fortlöpande lämna information om utredningens fortskridande samt att framlägga förslagen för beslut av fullmäktige.

Fullmäktige utgörs till 60 procent av boende. Boende fullmäktig ska sitta i kvartersrådet. Därmed torde motionärernas första att-sats vara uppfylld. Att en utredning tar inkomna motioner i beaktande, som en del av utredningsunderlaget, ser styrelsen som självklart.

I styrelsens proposition nämns att det i utredningsorganisationen, utöver projektgrupp och styrgrupp, bör finnas en referensgrupp bestående av ett lite större antal personer. Härvid exemplifieras att dessa kan vara representanter från fullmäktige men även övriga intresserade medlemmar. Arbetet ska inledas med att en projektplan tas fram. Rimligt är att projektplanen behandlas i referensgruppen och förankras med fullmäktige. Därigenom ligger även motionärernas förslag i andra att-sats i linje med beslutet enligt propositionen.

Att lägenhetens standard ska beaktas även i den framtida hyressättningen är rimligt. Likaså att sedvanligt underhåll syftar till att bevara fastighetens skick. Styrelsen anser att skick och standard är olika saker. Bristande underhåll leder till ett sämre skick och kan möjligen upplevas som en lägre standard, men det är inte lika självklart. Lika lite som ett godtagbart underhåll leder till en högre standard.

Motionärerna lyfter fram de boende medlemmarnas inflytande och intresse i utredningen på ett tydligt sätt. Styrelsen vill poängtera att frågan om SKBs hyressättning är av väsentlig och långsiktig betydelse för alla medlemmar, varför även föreningens kömedlemmar ska involveras i lika stor utsträckning.

Som framgick av den grova tidsplan som redovisades i propositionen är avsikten att starta upp utredningsarbetet efter beslut och implementering av bestämmelserna i stadgerevision steg 2. Denna har fördröjts i sex månader varför uppstart av hyresutredningen också är fördröjd. Målet är ändå att påbörja arbetet med projektplanen under innevarande år.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att       anse motionen besvarad.

---

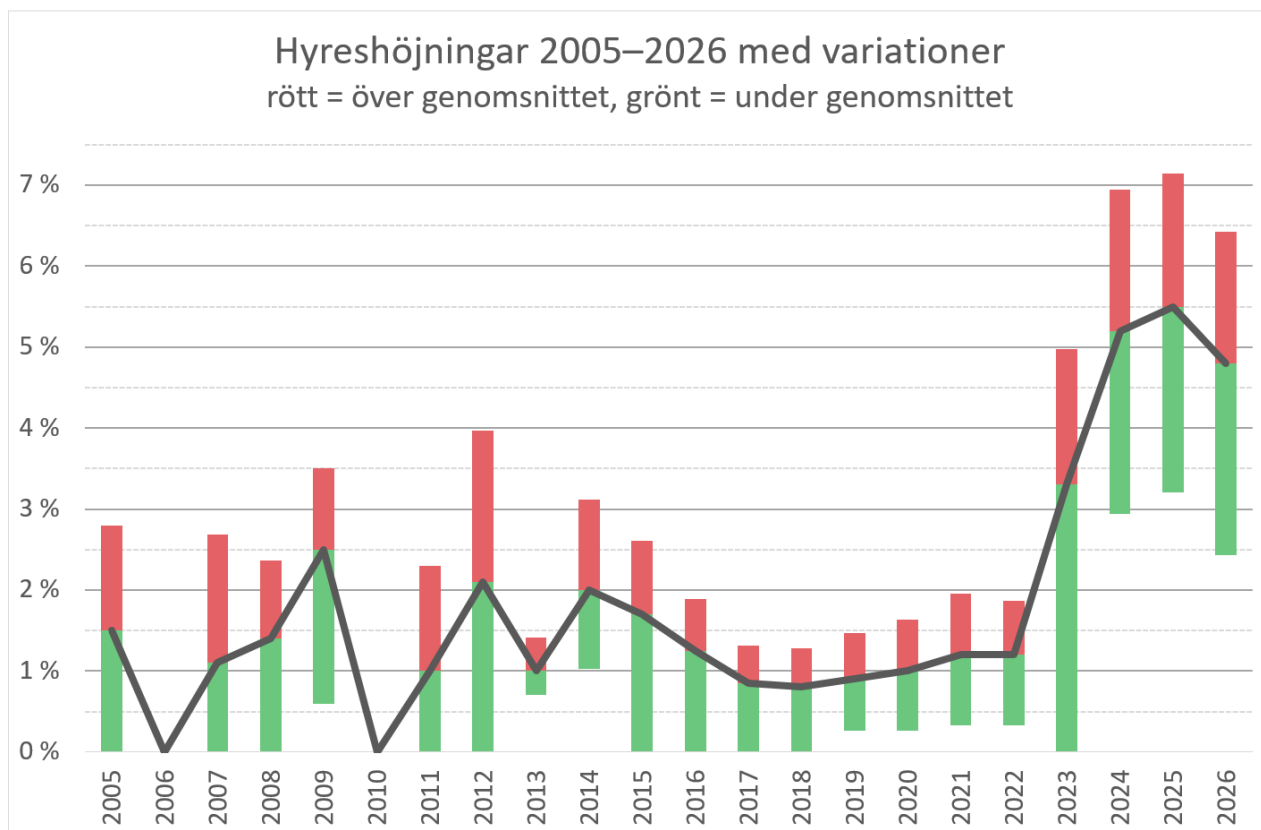
## Motion 16

### SKB:s hyressättning – tre förslag

av Lars Lingvall, hyresmedlem Göken

Till förra årets stämma fanns **flera motioner om hyressättningen** inom SKB, bland annat motion 24, undertecknad av **ett 40-tal medlemmar** inklusive sju fullmäktige och flera kvartersrådsledamöter. Vi tog upp olika problem med SKB:s hyressättning som det finns anledning att återkomma till.

#### Hyreshöjningarna har hoppat till en ny, mycket högre nivå

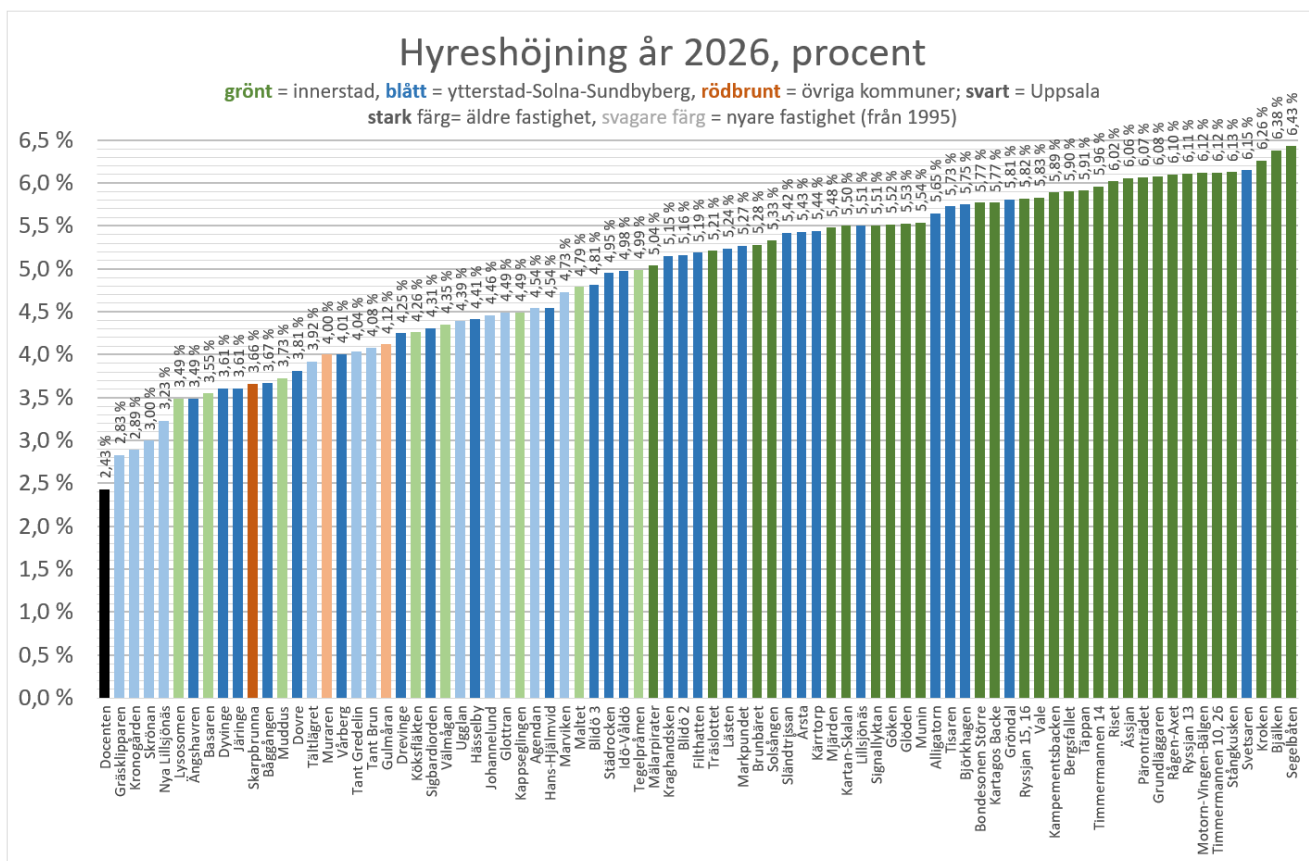


Hyrorna har från år 2023 – och ännu mer accentuerat följande tre år – hoppat till en ny, mycket högre nivå än vi varit vana vid. Linjen i diagrammet visar den genomsnittliga hyreshöjningen och de röd- och grönfärgade staplarna variationerna över och under. För övrigt var skillnaden mellan hyreshöjningarna år 2003 otillåtet stor: nästan 5 procent mot tillåtna 4 procent enligt stämmobeslut.

Styrelsen och hyresutskottet har tidigare vid flera tillfällen (2012–2016, se SKB:s hemsida) uttalat: **”Ambitionen är att SKB ska ha en jämn och lugn hyresutveckling utan drastiska hopp.”** Den ambitionen verkar ha övergetts. Ändå skrev man på hemsidan så sent som i meddelandet om 2024 års hyreshöjningar om en ”ambition om en jämn och rimlig hyresutveckling” – ord som inte stämmer med verkligheten.

**Styrelsen bör få i uppdrag** att åstadkomma väsentligt lägre hyreshöjningar än de tre senaste åren. Det angeläget.

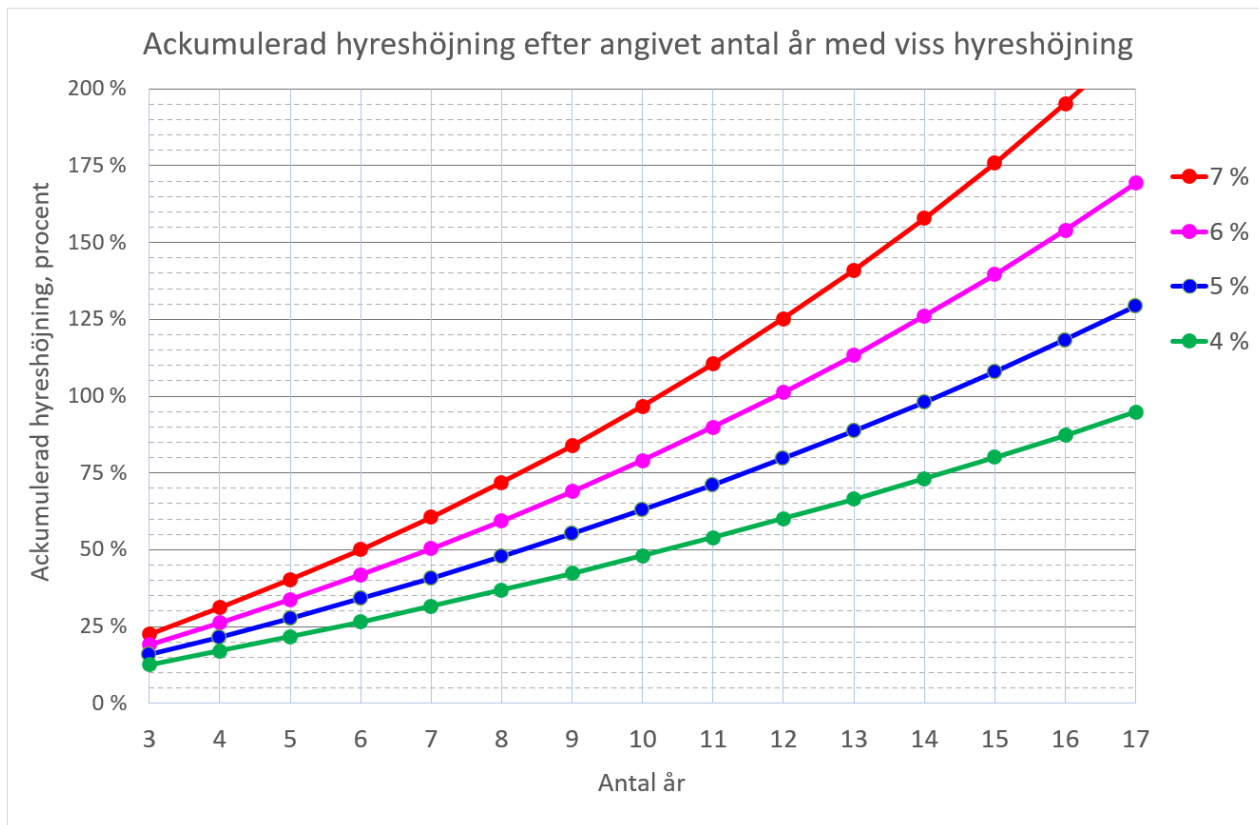
## Äldre fastigheter i innerstaden får högst hyreshöjningar



I diagrammet ovan är staplarna för de olika kvarteren i grön färg för innerstaden och blå färg för ytterstaden, och färgen är mörkare för äldre fastigheter och ljusare för nyare. Man ser då lätt att äldre fastigheter i innerstaden får de högsta hyreshöjningarna. Där bor flest äldre medlemmar med sämst ekonomiska förutsättningar.

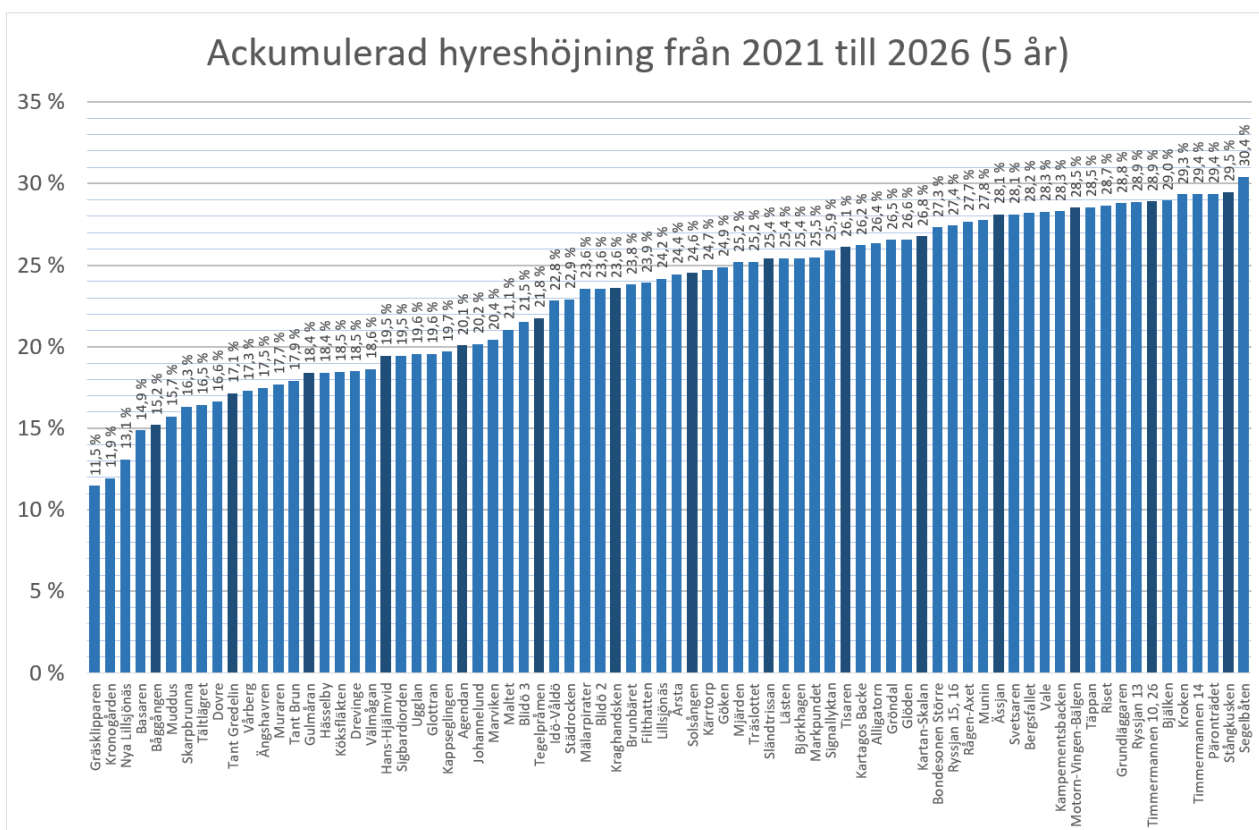
En sådan fördelning av hyreshöjningarna är inte rimlig med tanke på SKB:s sociala ansvar som kooperativ hyresrättsförening, och fullmäktige har inte heller fått ta ställning till den fördelningen. Styrelsen beslutade själv om hyreshöjningsfördelningsmodellen, trots att föreningsstämman enligt stadgarna ska höras i viktigare frågor och trots att uppdraget att utarbeta modellen kom från stämman.

## Oroande effekter av ackumulerade höga hyreshöjningar



Med så höga hyreshöjningar som under de senaste tre fyra åren finns det anledning att oro sig för de ackumulerade effekterna. Med 5 procents årlig höjning ökar hyrorna med 50 procent på 8 år och fördubblas på 14 år, och med 7 procents årlig höjning ökar de med 50 procent på 6 år, fördubblas på bara 10 år och tredubblas på 16 år, som framgår av diagrammet ovan.

## Ackumulerade hyror i verkligheten – med stora variationer



Diagrammet över ackumulerad hyreshöjning under de senaste fem åren visar att det är stor skillnad mellan SKB:s fastigheter. Lägsta hyreshöjningen under perioden är 11,5 procent, och den högsta är 30,4 procent, bortsett från fastigheter där hyran höjts ännu mer på grund av renoveringar. Äldre fastigheter i innerstaden ligger i topp. Att de får högre hyreshöjningar innebär i praktiken en utjämning av hyrorna – som fullmäktige inte fått ta ställning till.

### **Styrelsen yttrade sig över motionerna – men sade inget.**

Hur kommenterade då styrelsen i sitt utlåtande förra året **det drastiska hoppet till högre hyresnivåer** som en av hyresmotionerna hade belyst och kritiserat? Inte alls.

En annan av hyresmotionerna påvisade att **hyreshöjningsfördelningsmodellen inte stämmer med föreskrifterna i stadgarna**. Det är bara modellens faktorer *läge* och *ålder*, som står för 35 procent av modellens totalpoäng, som återfinns i stadgarna, medan modellens faktorer *kötid*, *hyra* och *upplåtelseinsats*, som står för 65 procent av totalpoängen, saknas i stadgarna. Hur kommenterade styrelsen det? Inte alls.

Styrelsen föreslog en **utredning** om hyressättningen och ansåg motionerna besvarade med det. Därmed deltog man inte i den demokratiska diskussionen av de frågor som tagits upp i motionerna. Det är inte ett rimligt agerande i en kooperativ medlemsförening.

### **Utredning om hyressättningen med många frågetecken**

Styrelsens förslag om en utredning om hyressättningen bifölls vid stämman 2025 trots att den hade många brister.

Urvalet av fakta var tendentiöst: Riktlinjerna från 1997, 2003 och 2009 nämndes bara kort, och de stadgeregler som krävs enligt lagen om kooperativ hyresrätt nämndes inte alls. Märkliga ifrågasättande resonemang förekom. Ett flertal formuleringar var oklara, bland annat ”värdebaserad hyressättning”, som nämns som fastslagen grund trots att stämmobeslut om det saknas, och ”balans mellan köande och boende medlemmar samt mellan boende medlemmar i olika förvaltningsenheter”, liksom att hyressättningen ”ska innebära medlemsnytta”.

Att **upplåtelseinsatserna ska utjämnas** angavs som en av grunderna för utredningen, som om det redan vore fastslaget. Det var dock undandömt i formuleringen att ”slutsatserna i rapporten om insatssystem 2019 ska beaktas”, antagligen eftersom styrelsen vet att det finns en opinion mot en sådan utjämning. Det var dessutom förvillande att i texten utlova **”brett förankrad dialog”** men i att satserna, som är det stämman beslutar om, skriva bara **”lämna information”**.

### **Fullmäktige borde få ge synpunkter – förvanskning av reservation**

Jag reserverade mig mot beslutet om utredningen med följande formulering, för att lyfta fram att fullmäktige borde få diskutera och ge synpunkter på hur utredningen skulle bedrivas:

”Jag reserverar mig mot beslutet att bifalla styrelsens proposition om utredning om hyressättning – och upplåtelseinsatser, vilket i tydlighetens och transparensens intresse borde ha tagits med i propositionens rubrik – eftersom propositionen saknade viktiga bakgrundsfakta, innehöll oklara och spekulativa formuleringar, föreföll binda upp utredningen på ett icke acceptabelt sätt och dessutom borde ha föregåtts av en diskussion med fullmäktige om vilka riktlinjer och grundläggande principer som skulle gälla för utredningen.”

Reservationen återgavs i protokollet inklusive alla kommatecken och tankstreck – men märkligt nog med det viktigaste ordet, ”fullmäktige”, utbytt mot ”hyresutskottet”, vilket tog udden av reservationen.

**Styrelsen bör få i uppdrag** att se till att fullmäktige kan ge synpunkter på direktiven till utredningen.

## Ta hänsyn till standard – det kräver stadgarna!

Enligt stadgarnas regler om hyressättning – som är obligatoriska enligt lagen om kooperativ hyresrätt – ska hyran baseras bland annat på lägenhetens standard. Trots det saknas en faktor för standard i hyreshöjningsfördelningsmodellen. SKB har hänvisat till att standard ingår i ålder, men stadgarna kräver också hänsyn till ålder, och modellens ”ålder” kan inte motsvara både ålder och standard.

De fastigheter som får högst hyreshöjningar – äldre fastigheter i innerstaden – har påtagligt lägre standard är andra. Det är inte rimligt.

**Styrelsen bör få i uppdrag** att utarbeta en klassifikation av SKB:s lägenheter i fråga om standard, så att det vid hyressättningen i framtiden går att ta hänsyn till standard.

Sammanfattningsvis **yrkar** jag att föreningsstämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att se till att hyreshöjningarna framöver blir väsentligt lägre än under de tre senaste åren,
2. att ge styrelsen i uppdrag att i samråd med fullmäktige klassificera SKB:s fastigheter i fråga om standard, för senare användning vid hyressättningen, samt
3. att ge styrelsen i uppdrag att innan utredningen om hyressättningen startar genomföra minst ett fysiskt möte med fullmäktige om direktiven till utredningen och ge fullmäktige möjlighet att framföra synpunkter på dem.

## Styrelsens utlåtande över motion 16

Vid besvarandet av denna motion har styrelsen beaktat tidigare motioner och beslut i liknande frågor. Styrelsen vill särskilt framhålla följande omständigheter.

### Hyreshöjningarnas nivå och utveckling

Under de senaste åren har SKB, liksom andra fastighetsägare, påverkats av hög inflation, ökade kostnader för taxebundna avgifter och höjda räntor. Trots detta har SKB lyckats hålla sina hyreshöjningar lägre än både allmännyttiga och privata fastighetsägare i Stockholm. Under perioden 2021–2025 har SKBs hyror i snitt höjts med 3,3 procent per år, jämfört med 3,6 procent per år för de allmännyttiga bolagen och 3,9 procent per år för de privata bolagen i Stockholm. Vidare ligger SKBs hyror avsevärt under de genomsnittliga hyrorna i Stockholm. Enligt ”Statistik om Stockholm Hyror Årsrapport 2025” (från Stockholm stad) låg genomsnittshyran för 2025 i Stockholm på 1 734 kr/m<sup>2</sup> och år medan SKBs genomsnittshyra låg på 1 495 kr/m<sup>2</sup> och år.

Styrelsen vill understryka att SKB inte har någon ambition att hyreshöjningarna ska vara högre än nödvändigt. Föreningen behöver dock ha kostnadstäckning och samtidigt generera ett skäligt överskott, allt i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Det finns inget egenvärde i höga hyror eller hyreshöjningar, men under de senaste åren har det varit nödvändigt att höja hyrorna mer än tidigare på grund av ökade kostnader för bland annat räntor och taxebundna avgifter. Hur hyresutvecklingen ser ut framåt går inte att förutse i detalj och därför kan motionärens första att-sats inte bifallas. Styrelsen vill dock betona att ansträngningar görs för att hålla hyreshöjningarna på en så låg nivå som möjligt samtidigt som föreningen alltid strävar efter att balansera medlemmarnas intressen med föreningens ekonomiska behov. Mot denna bakgrund föreslår styrelsen stämman att anse motionens första att-sats besvarad.

Styrelsen vill i detta sammanhang påminna om att föreningsstämman 2025 biföll styrelsens proposition om en översyn av hyressättningen. Denna översyn syftar till att säkerställa att hyressättningen är transparent, rättvis och förenlig med stadgarna samt att den tar hänsyn till både boende och köande medlemmars intressen. Översynen kommer att omfatta en bred dialog med medlemmarna och fullmäktige.

## Hyreshöjningsfördelningsmodellen och standard som parameter

Hyreshöjningsfördelningsmodellen har varit föremål för diskussion i åtskilliga tidigare motioner. Modellen bygger på parametrar som läge, värdeår, kötid, hyra och insats. Styrelsen har tidigare konstaterat att modellen är förenlig med stadgarnas riktlinjer och att parametrarna speglar lägenheternas attraktivitet. Standard ingår som en del av parametern värdeår, vilket innebär att äldre fastigheter med lägre standard redan beaktas i modellen. Vid de föreningsstämmor där dessa motioner har behandlats har besluten visat att fullmäktige delar styrelsens uppfattning.

Styrelsen anser därför inte att det är nödvändigt att införa en separat parameter för standard. Däremot kommer frågan om parametrarnas utformning och viktning att ingå i den pågående översynen av hyressättningen.

## Dialog kring utredningen om översyn av hyressättningen

Styrelsen delar motionärens uppfattning om vikten av transparens och dialog i frågor som rör hyressättningen. I propositionen om översyn av hyressättningen framgår att en bred dialog med medlemmarna och fullmäktige ska genomföras under utredningens gång. Styrelsen anser att detta tillvägagångssätt redan uppfyller motionärens intentioner och att ett särskilt beslut om ytterligare mötestillfällen inte är nödvändigt.

Styrelsen tackar motionären för engagemanget och ser fram emot att fortsätta dialogen om hyressättningen inom ramen för den pågående översynen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första och tredje att-satser besvarade och

att avslå motionens andra att-sats.

---

## Motion 17

### Översyn av SKB policy för prissättning av garage- och parkeringsplatser efter 2018

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

SKBs styrelse och hyresutskott fastställde under 2018 kriterier för garage- och parkeringsplatser inom hela SKB framtagna av en gemensam arbetsgrupp. Styrelsen beslöt även att den nya hyressättningen skulle ta hänsyn till parkering i närområdet hos andra fastighetsägare samt till kommunens prissättning för boendeparkering.

De kriterier som fastställdes var att hänsyn skulle tas till:

- **Läge** (geografiskt läge; exempelvis innerstad/ytterstad/förort)
- **Standard** (garagets eller parkeringsplatsens standard, exempelvis belysning, ytskikt etc)
- **Tillgänglighet** (hur lätt är det att köra in och ut samt hur lätt är det att förflytta sig mellan garaget/parkeringsplatsen och lägenheterna)
- **Kötid** (är det kort eller lång kötid)

Utifrån dessa kriterier har en översyn gjorts och en målhyra för varje garage/parkeringsplats och platstyp, har fastställts. Uppmärksamma att SKB här använder målhyra i stället för att uttrycka den nya prissättning som marknadshyra eller marknadsanpassning.

Översynen har inte dokumenterats i en utredning utan finns endast som mötesprotokoll från den tillsatta arbetsgruppen. Detta gör att övriga medlemmar i SKB inte kan ta del av ett dokument och följa upp hur kriterierna har tillämpats för SKBs olika kvarter. Det som framgår är att höjningen som fördelades ut under åren 2019 till 2023 gynnade parkeringsplatserna i förorterna och missgynnade parkeringsplatser inkl. garageplatserna i innerstaden. Totalt höjdes hyrorna med 16,5 % under de fem åren.

Arbetsgruppen ger sken av att prissättningen före 2019 var orättvis men presenterar inte fakta om vad orättvisan bestod av. De redovisar inte heller vilka principer för prissättningen av parkeringsplatser som SKB tillämpade före de nya infördes 2019. Ett svar på en motion om den marknadsanpassade hyressättningen 2019 visar på att arbetsgruppen inte satt sig in i den tidigare prissättningen. I svaret på motionen skrev styrelsen om svårigheterna med att i fastställa självkostnad för garage- och parkeringsplatser.

I kvarteret Mjärden där vi flyttade in 1994 fick vi uppgift om att prissättningen av parkeringsplatserna skedde enligt självkostnadsprincipen vilket lett till en måttlig höjning av avgiften för parkeringsplatserna fram till chockhöjningarna 2019 till 2023. Vi har inte sett någon uppgift om att SKB har frångått denna princip förrän 2019. Om uppgiften om självkostnadsprincipen stämmer så har inte parkeringsplatserna i Mjärden subventionerats av de boende i Mjärden. Men med den nya målhyran/marknadshyran blir det ju så att de boende med parkeringsplatser subventionerar övriga boende i kvarteret. Det är en princip som inte passar in SKB familjen.

Enligt Claes Berglund SKBs uthyrningschef har målhyran/marknadshyran för parkeringsplatserna för 2025 satts efter en utredning av en extern konsult. Inte heller denna utredning är tillgänglig för föreningens medlemmar. För kvarteret Mjärden innebär det att parkeringsplatserna höjdes med ytterligare 25%.

I Mjärden som har 48 parkeringsplatser som under 2025 betalar 2 235 kr/ mån innebär det en intäkt på 107 280 kr/mån och på ett helt år 1 287 360 kr. För Mjärden som är drygt 30 år borde lånen ha nått en rimlig avskrivning som gör att intäkterna på knappt 1 300 000 kan täcka de hyrda parkeringsplatsernas andel av lånekostnaden.

Det är följaktligen med viss oro som vi i innerstadskvarteren iakttar hur kostnaden för parkeringsplatser sedan 2018 med mål hyra/marknadshyra har ökat med 42%. Oron ökar vidare med Skatteverkets beslut om att lägga moms på parkeringsplatserna från 1 oktober med 25 %. Då är vi i Mjärden uppe i en hyreshöjning sedan 2018 på 67%.

Vi ställer oss också frågande till Hyresutskottets uttalande i svaret på motionen 2019 där de uttryckte att:

*”Hyresutskottet anser det vara positivt att man presenterar en målhyra. Innehavaren av fordonsplatsen vet redan nu vad den kommer att kosta om fem år. Det ger möjlighet till god framförhållning och möjlighet att på ett tidigt stadium planera/byta till någon annan parkeringsform utifrån givna förutsättningar”*

#### **Vi yrkar att:**

- Hyresutskottet redovisar hur man år 2018 kommit fram till nuvarande hyressättningsprincip samt redovisar tillämpningen inom SKBs kvarter.
- De principer som nu gäller för hyressättningen av parkerings- och garageplatser redovisas till fullmäktige på föreningsstämman.
- Det görs en transparent genomlysning av hur processen fram till nuvarande hyressättningsprincip gått till.
- STADGARNA ÄNDRAS så att framtida ändringar angående vilka principer som skall gälla för garage- och parkeringsplatser skall tas på föreningsstämman och inte enbart i styrelsen, vilket är en demokratifråga i en medlemsförening.
- MARKNADSANPASSADE HYROR FÖR GARAGE OCH P-PLATSER AVSKAFFAS.
- Återställa hyressättningen av garage och p-platser till den princip som gällde före 2018.

## **Styrelsens utlåtande över motion 17, se motion 18**

---

## Motion 18

### Moms på bilplatser för boende

av Torbjörn Wänn, fullmäktig Köksfläkten, Erik Hallum, fullmäktigesuppleant Köksfläkten, Lars-Kristian Bergh, Lill-Ann Lindwall, Viola Forsblom och Carina Ingemanson, hyresmedlemmar Köksfläkten

Skatteverket har omtolkat ett EU-direktiv så att lokaler och garage som hyresgästerna hyr ska vara momspliktiga till skillnad från själva bostaden som är momsbefriad. Ändringen ska träda i kraft efter valet, närmare bestämt den 1 oktober 2026. Upprördheten är stor och kvarteretsrådet anser enhälligt att SKB ska sänka hyresnivån med samma belopp som momsförändringen medför. Garage i bostadsfastigheten som hyrs av boende bör vara lika momsbefriad som bostaden.

#### Yrkande

Att stämman beslutar att SKB ska anpassa hyresnivån för bilplatser så att prisnivån blir densamma som före Skatteverkets omtolkning.

## Styrelsens utlåtande över motionerna 17 och 18

### Bakgrund och ståndpunkt

Att bygga garage är olönsamt. Som framgår av rapporten ”Framtiden för parkering och nya bostäder” utgiven 2020 av Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Naturskyddsföreningen och tillgänglig på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se), har konsultbolaget Evidens gjort beräkningar som anger att den verkliga kostnaden för en garageplats, exklusive drift- och underhållskostnader, kan vara så hög som 4 000 kronor per månad. Man kan diskutera rapportens nivå på avkastningskrav men samtidigt bör beaktas att byggkostnadsläget i dagsläget är ett annat än 2020. Dessutom behöver drift- och underhållskostnader också läggas till.

Trots bristen på lönsamhet finns det två skäl som gör att SKB, liksom andra fastighetsägare, bygger garage, nämligen dels för att kommunens parkeringsnorm ställer krav på ett visst minsta antal garage- eller parkeringsplatser i varje nyproduktion, dels för att hyresgäster/hyresmedlemmar som flyttar in förväntar sig att det finns tillgång till parkering.

I nyproduktion ska den enskilda fastigheten bära sina egna kostnader. Där blir det således grannarna i samma fastighet som är med och finansierar de bilägande grannarnas garageplatser. Tidigare fanns inte samma krav på att varje nyproduktion skulle bära sina egna kostnader. Man kan därför anta att tillkommande garageplatser i det äldre beståndet till viss del har finansierats av alla övriga hyresgäster i beståndet.

Anläggning av utomhusparkeringsplatser är inte lika kostnadskrävande som att bygga garageplatser. Däremot upptar de markyta som annars kunde ha bebyggts vilket innebär uteblivna hyresrätter och därmed ett intäktsbortfall. Det senare inte lika lätt att beräkna, men är ändå ett faktum som måste beaktas i sammanhanget.

I flera av SKBs äldre fastigheter, i synnerhet i innerstaden, saknas helt garage- och parkeringsplatser. Även i dessa fastigheter finns sannolikt ett behov av bilparkeringsplatser, utomhus eller i garage – ett behov som föreningen inte kan tillgodose.

*Styrelsens ståndpunkt är att de hyresmedlemmar som inte har bil eller möjlighet att hyra en garage- eller parkeringsplats i SKBs fastighetsbestånd ska subventionera de av föreningens bilägare som hyr garage- eller parkeringsplats **så lite som möjligt**.*

*Om hyran för en garage- eller parkeringsplats som SKB tillhandahåller är för låg, innebär det indirekt en subvention som betalas av alla hyresmedlemmar genom hyran för lägenheten.*

## Vilken hyra är relevant?

Begreppet marknadshyra får anses vara det jämviktspris som uppstår där utbud och efterfrågan möts på en fri marknad. Det betyder en hyra som ligger precis under den nivå där vakanser uppstår. Styrelsens ambition är inte att marknadshyra fullt ut ska råda för föreningens garage- och parkeringsplatser. Å andra sidan menar styrelsen att subventionen från hyresmedlemmarna till garage- och parkeringsplatshyresgästerna ska vara så liten som möjligt. Målet med SKBs hyressättning av garage- och parkeringsplatser måste därmed vara att omgivande fastighetsägares hyressättning av sina garage- och parkeringsplatser, liksom kommunens prissättning av boendeparkering, ska vara vägledande. Samtidigt ska vakanser och extern uthyrning av fordonsplatserna undvikas.

Denna ståndpunkt innebär ett uppdrag till den verkställande organisationen att fortlöpande analysera hyresnivåer i omvärlden och löpande föreslå en anpassning av SKBs hyresnivåer. Att hitta balansen mellan omgivande fastighetsägares hyressättning och den hyresnivå som inte medför vakanser är inte en exakt vetenskap. Varje garage- och parkeringsplats har sina förutsättningar. Inte desto mindre har denna ståndpunkt legat till grund för de differentierade hyresändringar som gjordes 2019–2023 till följd av en utredning som gjordes i samverkan mellan styrelsen och hyresutskottet och de riktade hyreshöjningar som gjordes 2025. I utredningen gjordes en kartläggning av läge, standard, tillgänglighet och kötid. Vidare inhämtades jämförelsehyror från omgivande fastighetsägare. Även kommunens avgift för boendeparkering beaktades. Samtliga dessa faktorer låg till grund för differentieringen.

När hyressättningen 2019–2023 och 2025 gjordes rådde full samsyn mellan styrelsen och hyresutskottet. Utredningen 2018 gjordes dessutom på hyresutskottets initiativ.

SKBs hyresintäkter för garage och parkeringsplatser uppgick 2018 till 29,8 miljoner kronor och för 2025 till 41,6 miljoner kronor, vilket betyder en höjning under sjuårsperioden med 11,8 miljoner kronor, i genomsnitt 4,9 procent per år. *(Anmärkning: Summan för 2025 avser det fastighetsbestånd som fanns 2018, för att uppnå en relevant jämförelse. Nyproduktionen under perioden 2018–2025 ingår alltså inte i beräkningarna).* Om man tolkar motionärernas förslag i motion 17 ”att återställa hyressättningen av garage- och parkeringsplatser till den princip som gällde före 2018” som att 2018 års hyresnivå ska återställas skulle detta innebära att bostadshyrorna, för att täcka inkomstförlusten, för hela SKB skulle behöva höjas med 11,8 miljoner kronor/år, vilket motsvarar en extra hyreshöjning på 1,2 procent för samtliga hyresrätter, det vill säga samtliga hyresmedlemmar.

## Framtida hyresändringar

SKBs uppdrag är att tillhandahålla kooperativa hyresrätter. Föreningens stadgar reglerar således vad som gäller dessa men inte garage- och parkeringsplatser. En konsekvens är att det inte råder någon samrådsskyldighet gällande hyrorna för garage- och parkeringsplatser.

Stadgarna anger endast att hyresutskottet för styrelsen får framlägga förslag i frågor om hyressättningsprinciper avseende såväl bostadslägenheter som andra uthyrningsobjekt. Mot denna bakgrund övergår SKB under 2026 till en ordning där hyresavtal för garageplatser och nyttjanderättsavtal för parkeringsplatser har en avtalad hyra och där avtalet också omfattar bestämmelse som anger att hyran årligen ska höjas med en fixerad procentsats. Denna ordning innebär också att om styrelsen vill höja hyran mer än den avtalade hyreshöjningen, måste ett nytt avtal träffas – frivilligt eller efter uppsägning för omförhandling (så kallad villkorsändring).

Den ordning som nu införs följer hyreslagens utformning och hur andra fastighetsägare hanterar frågan. Den nya ordningen är också logisk med hänsyn till att samrådsskyldighet inte råder och att garage- och parkeringsplatser inte är upplåtna med kooperativ hyresrätt utan med traditionell hyresrätt för garage och arrenderätt för parkeringsplatser.

Styrelsen uppdrog, genom beslut i början av februari 2026, åt den verkställande organisationen att genomföra denna förändring under våren 2026. Då beslöts också att hyran för alla garage- och parkeringsplatser ska höjas med 3,0 procent från 1 juni och därefter årligen 3,0 procent den 1 januari varje

år. När detta motionssvar upprättas pågår förberedelser för denna åtgärd och vid tidpunkten för den ordinarie föreningsstämman bedöms förändringen till stor del vara genomförd. Alla hyresgäster av garage- och parkeringsplatser har då både informerats om förändringen och fått nya avtal för signering.

### **Moms**

Moms är en skatt på konsumtion som bygger på att den betalas av den som konsumerar en vara eller tjänst. Skatteverket har, precis som motionärerna skriver i motion 18, genom ett ställningstagande fastställt att all uthyrning av garage- och parkeringsplatser, även till egna bostadshyresgäster, ska beläggas med 25 procent moms. Detta är ett beslut som fattats av en myndighet och som inte SKB kan påverka men som hyresgäster till garage- och parkeringsplatser i allra högsta grad påverkas av.

Det motionärerna föreslår, nämligen att hyrorna för garage- och parkeringsplatser ska sänkas för att eliminera effekten av momspåslaget, är inte rimligt. SKB har hyresintäkter på garage- och parkeringsplatser som enligt budget för 2026 uppgår till 48,9 miljoner kronor. Om motionärernas yrkande skulle bifallas, innebär det ett intäktsbortfall med 9,8 miljoner kronor. Detta bortfall skulle behöva kompenseras genom en extra hyreshöjning på de kooperativa hyresrätterna med närmare 1,0 procent – för samtliga hyresrätter, det vill säga samtliga hyresmedlemmar. Det skulle leda till en ytterligare subvention från de hyresmedlemmar som inte hyr en garage- eller parkeringsplats.

Vid en interpellationsdebatt i riksdagen har finansministern uttryckt att hon vill tillsätta en utredning i syfte att stoppa momsen på garage- och parkeringsplatser. Om momsen den 1 oktober blir verklighet, eller inte, råder det osäkerhet om när detta motionssvar skrivs. Under alla omständigheter måste SKB förbereda sig för att det kan bli moms på garage- och parkeringsplatser till följd av myndighetsbeslut, den 1 oktober 2026. De nya avtal som förväntas träffas mellan SKB och varje garage- och parkeringsplatshyresgäst är anpassade för att SKB ska kunna debitera moms om Skatteverkets ställningstagande också blir verklighet.

### **Kommunikation och transparens**

Att redovisa detaljer kring varje enskild garage- och parkeringsplatsanläggning är inte relevant. Styrelsen och hyresutskottet, som utrett frågan i samverkan och genomfört överläggningar om hyres-sättningen, är båda organ som valts av fullmäktige. Deras arbete granskas av revisorer, som också valts av fullmäktige, och som har tillgång till alla de underlag som de önskar kontrollera. Det finns alltså kontrollfunktioner som syftar till att garantera att verksamheten fullgörs på ett lagenligt och effektivt sätt, även i de delar där en verksamhet inte ingår i SKBs kärnverksamhet, så som är fallet med garage- och parkeringsplatsverksamheten. Detta hindrar dock inte att en översiktlig redovisning av grunden för hyressättningen, som återgivits ovan, lämnas vid exempelvis en fullmäktigedag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

- att bifalla första och andra att-satserna i motion 17 i sak, genom att uppdra åt styrelsen att lämna en översiktlig redovisning vid en fullmäktigedag,
- att anse tredje och femte att-satserna i motion 17 som besvarade, samt
- att avslå fjärde och sjätte att-satserna i motion 17 samt motion 18.

---

## **Motion 19**

### **Utveckla dialoger och erfarenhetsutbyte**

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken, Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen, Anna-Carin Uddsäter, fullmäktig köande, Judit Dagvall, fullmäktigesuppleant köande, samt Kerstin Gustavsson och Lisa Enocson Göthe, hyresmedlemmar Kärrtorp

Vi tror att kvartersråden skulle ha mycket nytta och glädje av kontakt med varandra för erfarenhetsutbyte och för en möjlighet att gemensamt delta i en utveckling av SKB.

Vi menar också att föreningens styrelse och kvarteren behöver komma närmare varandra. På senaste föreningsstämma beslöts (genom ändring av stadgarna) att slopa behandlingen av föreningens årsmöteshandlingar på kvartersnivå och därmed också slopa föreningsstyrelsens deltagande på medlemsmöte i kvarteren. Det förslag som skisserades om några få informationsmöten var knappast ägnade till en utvecklad dialog.

### **Samla kvarteren i ett antal grupper**

Ett sätt att föra en dialog om årsmöteshandlingarna är att dessa behandlas av grupper av kvartersråd tillsammans och med styrelsen representerad. Dessa kvartersrådsgrupper skulle också kunna vara en grund för en utvecklad budgetdialog.

Ett ytterligare sätt att utveckla en dialog mellan styrelse och kvartersråd skulle kunna vara att styrelse-representanterna får ansvar för kontakten med varsin grupp av kvartersråd.

En översiktlig studie av var SKB:s kvarter finns ger vid handen att en geografisk indelning i åtta – nio grupper skulle kunna göras.

*Vi föreslår därför att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag*

*att dela in SKB:s kvarter i ett antal grupper*

*att utveckla möjligheterna till erfarenhetsutbyte mellan kvarteren*

*att stärka styrelsens kontakter med kvarteren*

*att skapa ett system för behandling av SKB:s årsmöteshandlingar på kvartersnivå och bland köande före ordinarie föreningsstämma.*

## **Styrelsens utlåtande över motion 19**

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att kvartersråd har nytta av att ha kontakt med varandra för erfarenhetsutbyte och att delta i utvecklingen av SKB. Ett av syftena med den årliga kvartersrådsdagen är att uppmuntra till diskussion och skapa förutsättningar för fortsatt kontakt mellan kvarteren. Under detta möte är även styrelsen representerad.

Styrelsen ser mycket positivt på att kvartersråd samarbetar och tar egna initiativ för att stärka gemenskapen och utveckla verksamheten. Flera kvartersråd har redan idag kontakt med varandra och delar erfarenheter och kunskap, vilket styrelsen uppskattar och vill uppmuntra till.

SKBs kvarter är indelade i sju förvaltningsområden i två distrikt; fyra förvaltningsområden i distrikt norr och tre i distrikt söder. Varje område har en ansvarig förvaltare. Denna indelning skulle även kunna ligga till grund för kvartersrådets önskningar att skapa kontakt med varandra och bilda nätverk. För några år sedan togs efter önskemål mejladresser fram till sammankallande för kvartersrådsråden. Förutom möjligheten att för kvartersråden ha en beständig mejladress, var också tanken att underlätta kontakten mellan kvarteren. Idag är det cirka 30 kvartersråd som valt att nyttja denna möjlighet.

Styrelsen vill betona vikten av en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan föreningens olika organ. Det är inte alltid den verkställande organisationen som behöver utveckla mötesformer och dialog, utan kvartersråden har en viktig roll i att själva ta initiativ och organisera samverkan. Styrelsen ser sin roll som att uppmuntra till och stödja olika former av samverkan.

SKB är en stor och växande förening med nära 94 000 medlemmar och 8 878 lägenheter i 151 fastigheter. Införs förslaget om ändring av stadgarna och inrättande av kvartersrådets årsmöten, står det kvartersrådet fritt att bjuda in representant från styrelsen eller den verkställande organisationen till dessa möten. Styrelsen ser positivt på att delta i sammanhang när det är möjligt och relevant.

Att styrelserepresentanter får ansvar för varsin grupp av kvartersråd anser dock styrelsen inte vara möjligt att genomföra. Styrelsens ledamöter och suppleanter utför sina uppdrag på sin fritid och till största delen på kvällar. Det är viktigt att inte bara ekonomiska resurser hanteras på ett ansvarsfullt sätt, utan detsamma gäller den omfattande arbetstid som redan idag krävs för styrelsens arbete.

Under ett verksamhetsår genomförs ett större antal både stadgerelaterade möten och olika aktiviteter och kommunikativa insatser som syftar till att föra dialog och löpande informera fullmäktige, andra förtroendevalda och medlemmar om olika frågor.

När det gäller dagens ordinarie medlemsmöten efterfrågas framför allt information om underhållsinsatser i kvarteren. Det är en av anledningarna till att förvaltningsavdelningen nu arbetar för att utveckla mötesformerna med kvarteren och kvartersråden kring bland annat planerat underhåll och dialog kring kvarterens önskemål om åtgärder som främjar trivsel och stärker gemenskapen i kvarteren. Detaljerad information om planerat underhåll i specifika kvarter är heller inget som styrelsen i sitt uppdrag har kunskap om och kan diskutera.

Årsredovisningen publiceras idag på SKBs webbplats för samtliga medlemmar. I anslutning till den finns även en videoinspelning där vd och ekonomi- och finanschefen presenterar redovisningen och sammanfattar det gångna året. Som konsekvens av ett beslut om nya stadgar kommer i så fall även ett nytt informationsmöte att erbjudas med en genomgång av årsredovisningen och möjlighet att ställa frågor.

Även ett nytt format för motionsmöte planeras och prövas redan i år. Medlemmarna erbjuds en gemensam genomgång av inkomna motioner och styrelsens ställningstaganden med tid för samtal och att ställa frågor.

Med denna beskrivning av vad som redan genomförs och planeras från styrelse och verkställande organisation och med uppmuntran till kvarteren att själva ta kontakt med varandra och ta egna initiativ, menar styrelsen att det som motionärerna efterfrågar är under utveckling.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att       anse motionen besvarad.

---

## Motion 20

### Ändring av kvartersrådets arbetsordning

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

För att säkerställa en väl förankrad arbetsordning är det viktigt att ta tillvara den långa erfarenhet av kvartersrådsarbete som finns i föreningsorganet kvartersråd där även samtliga fullmäktigeledamöter för hyresmedlemmar ingår. En remiss till kvartersråden ökar arbetsordningens kvalitet.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar:

- Att förslaget till ändrad arbetsordning för kvartersråden, som tas fram av arbetsgruppen, ska skickas på remiss till samtliga kvartersråd för yttrande samt möjlighet att lämna ändrings- och tilläggsförslag.
- Att remissvaren ska sammanställas och bedömas av arbetsgruppen. För förslag som inte arbetas in i det slutliga förslaget ska motivering anges.
- Att förslag till ändrad arbetsordning före och efter remiss, inklusive inkomna remissvar och arbetsgruppens bedömningar, ska tillställas fullmäktigeledamöterna i god tid före beslut.

## Styrelsens utlåtande över motion 20

Styrelsen delar motionärens syn på vikten av transparens och delaktighet och anser att motionens förslag stärker arbetsordningens kvalitet och förankring.

På kvartersrådsdagen hösten 2025 hölls en workshop för att samla synpunkter om kvartersrådets uppdrag. Den arbetsgrupp som utsetts för att arbeta med förslaget till ändrad arbetsordning för kvartersråden har resultatet av denna som grund för det pågående arbetet om ändrad arbetsordning.

Arbetsgruppen har dessutom för avsikt att involvera kvartersråden genom ytterligare en enkät innan förslaget går ut på remiss och därefter bjuda in till ett dialogmöte. Detta säkerställer att kvartersrådets erfarenheter och synpunkter tas tillvara i processen. Styrelsen instämmer i grunden till de åtgärder som motionären föreslår, dock med reservation för att varje åtgärd inte utförs exakt så som motionären föreslår vill styrelsen ändå bifalla motionens intentioner.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen i sak, med förbehåll för att de föreslagna åtgärderna kan komma att genomföras på annat sätt än enligt motionens yrkanden.

---

## Motion 21

### Instruktioner till valberedningen

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret, Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken, Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen, Anna-Carin Uddsäter, fullmäktig köande, Judit Dagvall, fullmäktigesuppleant köande, samt Kerstin Gustavsson och Lisa Enocsson Göthe, hyresmedlemmar

En studie av SKB:s styrelse visar att få eller ingen av de boende i styrelsen är aktiva i sina kvartersråd. Någon enstaka har tidigare varit aktiv.

Har någon av de köande i styrelsen varit aktiv i köandegruppen? Vi tror inte det.

Detta är inte bra. Styrelsen bör bestå av personer som har en förankring och erfarenhet av att vara aktiv lokalt eller i köandegruppen.

Detsamma gäller andra grupper som hyresutskottet och valberedningen.

SKB arbetar med instruktioner till bland annat valberedningen. Det bör vara en del av instruktionerna till valberedningen att merparten av de som föreslås till ledamöter i styrelse, hyresutskott mm ska vara medlemmar som har arbetat i kvartersråd eller varit aktiva i köandegruppen.

*Vi föreslår därför att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag*

*att i förslag till instruktioner för valberedningen ta med*

*1. att valberedningen ska sträva efter att i sina förslag se till att merparten av de föreslagna har varit aktiva i kvartersråd eller i köandegruppen.*

*2. att valberedningen i sina förslag ska redovisa de föreslagnas erfarenheter från kvartersråd och köandegruppen.*

## Styrelsens utlåtande över motion 21

Styrelsen sympatiserar med motionärens grundtanke att en god kunskap och erfarenhet av SKBs kvartersråd eller köandegruppen är värdefullt och meriterande för de som föreslås till ledamöter i styrelse, hyresutskott, valberedning och andra grupper. Detta, tillsammans med en god kunskap om

SKBs verksamhet eller annan bred erfarenhet av föreningsarbete, är en viktig del i att säkerställa att de valda representanterna har en bred förståelse för föreningens verksamhet och kan bidra till dess fortsatta utveckling.

Valberedningen har enligt stadgarna (§ 37) ett ansvar att granska inkomna nomineringar och ta fram förslag på kandidater som bidrar till en välbalanserad sammansättning av styrelse och andra grupper. Styrelsen anser att motionärens förslag om att inkludera erfarenhet från kvartersråd och köandegruppen i valberedningens arbete är i linje med detta ansvar. Samtidigt vill styrelsen framhålla att det ska vägas samman med ett stort antal andra kompetenser och erfarenheter som är viktiga för att möta föreningens behov och fortsatta utveckling.

Det är önskvärt att styrelsens ledamöter tillsammans har en bred kompetens inom bland annat fastighetsbranschen, ekonomi och finansiering, juridik, hållbarhet, föreningsverksamhet, bygg och utveckling samt HR. Inom styrelsen ska det finnas goda kunskaper om medlemmars förutsättningar. Det ska även finnas en förmåga att arbeta strategiskt och långsiktigt. Styrelsen bör dessutom ha ett brett nätverk inom föreningens relevanta verksamhetsområden.

Hyresutskottets ledamöter bör tillsammans ha kompetens inom SKBs föreningsorgans roll i relation till hyresfrågor, företagsekonomi, fastighetsekonomi och hyressättningsfrågor. Inom hyresutskottet ska det finnas goda kunskaper om medlemmars förutsättningar. Det är även viktigt att de har en förmåga att hantera och balansera olika intressen och perspektiv inom föreningen.

Valberedningen strävar efter att redovisa sina förslag på ett transparent sätt. Sedan ett par år tillbaka har valberedningen gjort en sammanfattad redovisning av de nominerades erfarenheter på föreningsstämman. I de fall erfarenhet finns av verksamhet i kvartersråd eller köandegruppen så redovisas det i de nominerades sammanfattande erfarenheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att       anse motionen besvarad.

---

## Motion 22

### Motionsmöte

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Det har tidigare varit motionsmöte där boende och köande motionärer inför årets stämma kunde anmäla sig. Där fick motionär och de som hade intresse i olika motioner höra vad motionär ville och styrelserepresentanter svara på sina svar. Det var olika grupper för de som hade intresse i frågor om olika motioner.

Nu är det ett tag sen de var, men när det drogs in efterfrågade många köande dem och undrade varför. Jag tog upp det och svaret var att det inte tyckts gett så mycket. Men med tanke på de långa stämmodagar vi haft under 2025, där tidigare avslut tänkts vill jag ta upp detta igen. Om ett motionsmöte före stämma är, kanske tid på stämma kan användas bättre.

Med detta vill jag säga att det kan vara bra att ha ett motionsmöte före stämma. Detta skulle kunna öka förståelse för styrelse/medlemmar och insatthet i det som behandlas på stämma. Kanske skulle detta också kunna medföra att det gick att ha stämma på vardag som det varit tidigare då alla inte tyckt att helger är bästa för dem med exempelvis familj med barn hemma.

#### **Yrkar på**

att se över om ett motionsmöte inför en stämma ska/kan vara igen, om inte regelmässigt, att det ändå kunde göras och utvärderas.

## Styrelsens utlåtande över motion 22

Styrelsen delar motionärens uppfattning att ett möte med fokus på årets motioner kan vara av nytta för medlemmar och styrelse.

Därför planeras ett nytt format för motionsmöte, där samtliga medlemmar ges möjlighet till en gemensam och strukturerad genomgång av inkomna motioner och styrelsens ställningstaganden inför föreningsstämman.

Mötet ersätter dagens motionshantering i de ordinarie medlemsmötena från och med 2027. Ett första möte genomförs dock redan 2026 för att testa och utvärdera formatet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att bifalla motionen.

---

## Motion 23

### Vi fryser

av Svante Forsström, Anders Ahlbom, Beatrice Alfin, Leif Eriksson och Göte Mölleby, hyresmedlemmar Bondeson Större, Maud Lindgren, fullmäktig Bondeson Större, och Susanne Öquist, fullmäktigesuppleant Bondeson Större

*Denna motion är undertecknad av samtliga medlemmar i Kvartersrådet i Bondeson Större 22, som representerar för alla boende i vår förvaltningsenhet. Samtliga är också hyresmedlemmar.*

Vi boende i Bondeson Större 22 på Södermalm har under många år plågats av att det är kallt i väldigt många lägenheter. Problemen ser ut att ha börjat när vår förvaltningsenhets driftundercentral (belägen i fastigheten Bondeson Större 20) moderniserades med en ny temperaturgivare och därefter inte klarade av att ge tillräcklig uppvärmning till bostäderna vid temperaturer runt noll grader Celsius, i utsatta lägen inte heller vid lägre utetemperaturer.

I nära samband med detta implementerade tydligen SKB centralt också en ny policy där radiatorer skulle uppvärmas tills termostaten visade 20 grader i rummet och därefter stängas av tills temperaturen hade sjunkit under 20 grader igen. Resultatet blev, så som fysikens lagar bestämmer, ett kraftigt kallras och kallstrålning från de utifrån nedkylda fönsterrutorna när flödet av varm luft framför glaset slängdes av. Det blev kort sagt ett oerhört obehagligt inomhusklimat.

Vi boende klagade på detta genom ett brev från Kvartersrådet till SKB:s VD och styrelse 2019-05-06. Brevet fick till följd att SKB under nästa uppvärmningssäsong slutade stänga av värmen på radiatorerna samt att temperaturen kanske höjdes något. Problemen med kallras upphörde då och problemen vid temperaturer nära noll uppfattades som mindre än innan. Vi var nöjda och räknade med att problemen var lösta. Men det var tydligen fel, redan den därpå följande hösten/vintern var det kallt i många av lägenheterna igen. Värmen stängs numera, vad vi kan se, inte längre av helt och hållet när termostaten visar 20 grader Celsius. Men temperaturen på radiatorerna är för låg. Det blir ändå kallt, framför allt vid utetemperaturer nära noll men även när det är kallare ute. Vi behöver få en högre temperatur på värmeelementen, enligt en uppgift som har nått oss räckte det med en höjning på 1 1/4 grad under den vinter då vi slapp problemen.

Vi har också fått höra från en representant för SKB att det finns en policy att aldrig differentiera värmeförseln beroende på om en lägenhet är omgiven av ytterväggar eller inbäddad mellan andra, uppvärmda byggnadsdelar. Vi kan se att den policyn är en del av problemet och medför att vissa lägenheter är favoriserade framför andra vad gäller inomhustemperatur.

Är det värdigt SKB att inte tillhandahålla likvärdig standard i samma hus? Människor är känsligare än tekniska mätinstrument och det är tydligt att effekten blir väldigt olika beroende på var i huset en

lägenhet är belägen. Vi har en hög medelålder vilket ställer saken ännu mer på sin spets och vi får ett märkligt intryck av SKB när vi besöker människor med andra hyresvärdar som inte alls behöver frysa i sina lägenheter.

Det återkommande argumentet för att snåla med värmen är att vi ska rädda världen genom att inte slösa med energi. Men att på detta sätt snåla med den klimatsmarta fjärrvärmen och därigenom tvinga boende att försöka kompensera med privata, direktverkande elradiatorer är direkt klimatidiotiskt och leder till ett högre uttag av dyrbar elenergi som borde användas klokare. Snålandet ser kanske bättre ut i SKB:s budget och strävan efter nominellt minskad energianvändning men är i ett samhällsperspektiv helt förkastligt. Förvaltningsenheten Bondeson Större 22 byggdes 1988-1990 och en byggnad kan liknas vid ett ekosystem bestämt av den tid då den uppfördes. Man kan inte utan vidare använda beräkningsmodeller anpassade till dagens nyproduktion i äldre byggnader med helt andra byggnads-material och förutsättningar. Det är ofrånkomligt att ett sådant agerande leder till oförutsedda konsekvenser och det är inte rimligt att detta ska belasta vissa av de boende i form av sämre komfort.

Vi kan också se att detta är ett allmänt problem som är mycket större än Bondeson Större 22. Vi hör om samma och motsvarande problem i många andra förvaltningsenheter.

### **Vi yrkar att föreningsstämman beslutar**

- Att SKB uttalar som generellt mål att tillhandahålla bostäder som är hälsosamma även när det gäller uppvärmningen samt att strävan ska vara att utnyttja klimatsmart fjärrvärme och minimera det faktiska behovet av direktverkande el för uppvärmning inom SKB:s byggnadsbestånd.
- Att SKB offentligt överger den generella policyn att inte ta hänsyn till var i huset en lägenhet befinner sig, att man i stället ska sträva efter att anpassa insatsen av värme efter graden av utsatthet för omgivande ytterväggar och yttertak samt ouppvärmda och svagt uppvärmda byggnadsdelar (t ex garage och driftutrymmen).
- Att SKB höjer värmen till våra lägenheter i Bondeson Större 22 så mycket som krävs för att uppnå samma goda resultat som vintern 2019/2020, antingen det räcker med 1 ¼ grad eller krävs mer än så.
- Att SKB antar en generell policy att aldrig någonsin återgå till att stänga av värmen helt på radiatorerna under fönster under uppvärmningssäsongen.

## **Styrelsens utlåtande över motion 23, se motion 24**

---

### **Motion 24**

#### **Utredning av inomhusklimatet i Kvarteret Tegelprämen**

av Abram Viklund, Eskil Swende, Aida Paridad, Maria Ahlborg Milwertz, Erik Amnö, Siv Helene Olsson och Ola Frisk, hyresmedlemmar Tegelprämen, samt Mia Landolf, fullmäktigesuppleant Tegelprämen

#### Bakgrund

Ett gott inomhusklimat är en grundläggande kvalitets- och hälsofråga i varje bostadsfastighet. Det har dock vid våra kontakter med boende i kvarteret Tegelprämen framkommit att många under denna vinter upplever återkommande problem med kyla och drag i sina lägenheter, trots att uppmätt temperatur ofta, enligt gängse mätmetoder, ligger inom riktvärdena.

De rapporterade erfarenheterna tyder på att den upplevda boendekomforten kan påverkas av faktorer som kallras, luftrörelser och samspelet mellan ventilation och värmesystem. När flera medlemmar beskriver liknande erfarenheter finns det skäl att skapa ett tydligt och gemensamt faktaunderlag.

En förutsättningslös teknisk genomgång av samtliga lägenheter i kvarteret skulle ge styrelsen bättre underlag för framtida beslut och samtidigt bidra till att säkerställa ett långsiktigt, hälsosamt och attraktivt boende för medlemmarna.

### Yrkande

Vi föreslår att fullmäktige beslutar att:

- Uppdra åt styrelsen att låta genomföra en oberoende helhetsutredning av fastighetens värme- och ventilationssystem med fokus på boendekomfort.
- Resultatet återrapporteras till medlemmarna tillsammans med en plan för eventuella åtgärder.

## **Styrelsens utlåtande över motionerna 23 och 24**

Styrelsen håller med motionärerna om att ett bra inomhusklimat är viktigt för både hälsa och trivsel. SKB strävar efter att erbjuda hälsosamma och attraktiva bostäder med hållbara uppvärmningslösningar. Styrelsen har granskat erfarenheterna från kvarteren Tegelpåren och Bondeson Större 22 och bemöter dessa gemensamt eftersom frågorna är likartade.

SKB följer Folkhälsomyndighetens riktlinjer för inomhustemperatur och håller temperaturen mellan 20 och 21 grader. Alla fastigheter är uppkopplade till ett system som övervakar värme och ventilation i realtid. Många lägenheter har också sensorer som mäter temperaturen, vilket gör det möjligt att justera värmen för att hålla en jämn temperatur. I kvarteret Tegelpåren finns det temperaturgivare monterade i lägenheterna medan det i kvarteret Bondeson Större ännu inte finns några sådana.

Historiskt sett har fastigheter utan referensgivare haft relativt höga inomhustemperaturer och med det flera grader över Folkhälsomyndighetens riktvärden. I och med installationen kan inomhustemperaturen regleras mer effektivt. För den som tidigare haft en högre inomhustemperatur kan nivån upplevas som låg även om den överstiger myndighetens allmänna råd.

Generellt sett är det viktigt att felanmälningar görs enligt fastställd rutin så att dessa loggas. På så sätt säkerställs det att dessa behandlas på rätt sätt och av ansvarig personal för den kategorin som felanmälan avser. Så har inte skett vad gäller temperaturavvikelser i Bondeson Större.

Om boende upplever problem med temperaturen gör SKB en klimatbesiktning och åtgärdar eventuella fel. I samband med klimatbesiktningen görs en temperaturmätning på plats och en okulär kontroll för att fastställa om det finns möblering som hindrar en fullgod värmespridning alternativt nedhängande textilier som blockerar termostaterna på radiatorerna. En kontroll görs också av ventilationsdon för att se att dessa fungerar som de ska då det har en direkt påverkan på värmespridningen.

Upplevelsen av inomhusklimat kan dock variera mellan personer och påverkas även av byggnadens ålder och konstruktion. Äldre hus har andra förutsättningar än nyare, som ofta är bättre isolerade. I kvarteret Tegelpåren så sitter uteluftsintagen bakom radiatorerna vilket var en vanlig lösning vid tiden för husets byggnation. En teknisk lösning som man frångått i modernare hus, eftersom det kan upplevas som att de ger kallras vid milt väder, så den finns inte för kvarteret Bondeson Större. SKB har som ambition att kommunicera och återkoppla i samband med åtgärder på ett tydligt sätt vilket kan vara ännu viktigare i samband med kalla och varma månader. Detta arbete är under ständig utveckling och kontakt mellan kvartersråd och förvaltning uppmuntras i denna typ av frågor. I kvarteret Tegelpåren har SKBs förvaltning genomfört ett bomöte på plats för att kunna bemöta frågor och för att kunna bistå med information och tips vilket mottogs positivt. Detsamma är planerat att genomföras för kvarteret Bondeson Större.

Båda fastigheterna följer samtidigt den löpande underhållsplaneringen vilket omfattar regelbunden teknisk översyn, underhåll och uppdatering av system.

Att höja temperaturen i lägenheterna skulle innebära stora kostnader och leda till högre hyror. Generellt innebär 1 grads temperaturökning 5 procent i kostnadsökning. För SKB skulle det innebära en ökning med närmare 5 miljoner kronor.

Samtidigt behöver och vill SKB som ansvarsfull och långsiktig samhällsaktör leva upp till olika krav kring minskad energianvändning och minskade klimatutsläpp. SKB har skrivit under Sveriges Allmännyttans Klimatinitiativ och arbetar även för att linjera allt fler fastigheter med EU-taxonomin. Det övergripande målet innebär en halvering av SKBs klimatpåverkan till 2035 och en minskning av energianvändningen med 30 procent till 2030. En ökning av temperaturen skulle få motsatt effekt på dessa mål.

SKB arbetar kontinuerligt med att byta ut gamla uppvärmningssystem mot mer klimatsmarta alternativ, som exempel fjärrvärme och bergvärme. Nybyggda fastigheter utrustas alltid med energieffektiva lösningar

Styrelsen föreslår föreningsstämman beslut

att anse första och andra att-satserna i motion 23 besvarade och

att avslå tredje och fjärde att-satserna i motion 23 och alla att-satser i motion 24.

---

## Motion 25

### Byt bank och flytta medel till hållbara alternativ

av Rand Nezamaldin, kömedlem

SKB har pengar på konton som finns i banker som ideologiskt inte rimmar med dess värderingar. Exempelvis används Handelsbanken som huvudbank (men också DNB, Nordea, SEB och Swedbank) vilka är aktieägd samt icke-demokratiskt och suger ut resurser ur samhället till de som redan är rika. Detta är en dubbelmoral som tidigare har varit svår att göra något åt. Men idag finns det hållbara alternativ som är icke-vinstdrivande och demokratiska (med lokal förankring). Det finns flera nivåer av hållbarhet och det är endast två banker i Sverige som lever upp till den standard som kan tyckas vara tillräckligt hållbart enligt Fair Finance Guide, nämligen JAK medlemsbank och Ekobanken. Två demokratiskt styrda medlemsbanker med hög ambition vad gäller hållbarhet. Dock finns det flera andra banker som är hållbara till sin struktur då de är demokratiskt styrda och lever efter kooperativa principer. Dessa banker är Länsförsäkringar, Sparkassorna, Skandiabanken och Landshypotek. Dessa banker skulle kunna användas som produktbank under en transition tills dess att Jak medlemsbank eller Ekobanken har utvecklats till fullservicebanker.

JAK medlemsbank och Ekobanken har svårt att växa eftersom de i nuläget inte kan erbjuda alla de tjänster man förväntar sig av en bank idag, såsom utlandsbetalningar, Swish, företagskort osv. För att utveckla dessa tjänster krävs större resurser. Således finner de sig i något av ett moment 22, där det krävs fler medlemmar och mer inlåning för att kunna betala för fler tjänster, vilket i sin tur är just det som krävs för att få in fler medlemmar.

WeAll Sverige är en av flera organisationer som driver den här frågan och idén har fått stort gehör både nationellt och internationellt. SKB kan också bidra med att bryta detta moment 22 genom att helt enkelt förflytta sitt kapital. SKB kan föregå med gott exempel genom att öppna ett konto i en hållbar bank och bl.a. flytta medel men också förhandla fram rimliga avtal med dessa banker så att andra kooperativ kan göra samma sak. Kapitalöverflyttningen kan ske helt och hållet eller delvis - kanske successivt i små steg i takt med att tjänstebudet utvecklas (möjliggjort av strömmen av nya medel in till dessa banker). Så blir många bäckar små ett stort tillskott till bankernas medel för att kunna växa och så småningom utvecklas till fullservicebanker.

Det krävs att vi tar ett krafttag om det här i samhället. Genom att rikta om resurser till de hållbara bankerna kan man på sikt stärka deras ställning på marknaden. Visst är det lite dyrare, krångligare och omständligare att byta bank till hållbarare alternativ men någon måste gå före i utvecklingen. Vill vi se förändring så måste vi våga börja med oss själva för annars finns det ingen mening att kräva det av andra.

Är vi tillräckligt många som vågar gå före och bära ansvaret så kommer de hållbara bankerna så småningom över den tröskel som gör att de fasta kostnaderna fördelas på tillräckligt många. Detta kommer oundvikligen leda till att de hållbara bankerna kan konkurrera med storbankerna, i och

med att de är fria från vinst- eller avkastningskrav till aktieägare. När väl bollen har satts i rullning så kommer resten av arbetet att göra sig självt.

Med anledning av ovan yrkar jag att:

SKB undersöker möjligheten att byta från aktieägda banker till demokratiskt styrda banker.

## Styrelsens utlåtande över motion 25

SKB har en lång tradition av att arbeta för hållbarhet och långsiktighet i sin verksamhet. Detta gäller även föreningens ekonomiska förvaltning, där SKB strävar efter att säkerställa stabilitet, kostnadseffektivitet och trygghet för både föreningen som sådan och medlemmarna. SKBs finanspolicy reglerar hur föreningens kapital ska hanteras och vilka krav som ställs på de banker och finansinstitut som SKB samarbetar med.

SKB använder i dag traditionella affärsbanker främst för transaktioner, såsom att ta emot hyresinbetalningar samt betala skatter, leverantörer, anställda med mera. Föreningens finansiering sker på kapitalmarknaden med hjälp av företagscertifikat, företagsobligationer samt lån hos Europeiska Investeringsbanken (EIB). Denna finansiering är till 100 procent hållbar enligt SKBs gröna ramverk, vilket bland annat säkerställer att upplåningen går till energieffektiv nyproduktion och energieffektiviseringsåtgärder i befintliga hus. Då SKB inte har några traditionella banklån har föreningen inget kapital att förflytta. Undantaget är lånen hos EIB, som är EU:s investeringsbank för bland annat hållbar omställning och inte en traditionell affärsbank.

Genom att SKB låter ett urval av affärsbanker konkurrera sinsemellan samt finansierar sig på kapitalmarknaden och genom EIB, med SKBs gröna ramverk och starka kreditvärdighet i ryggen, uppnår SKB bland de lägsta genomsnittsräntorna i branschen. Detta kommer alla våra medlemmar till gagn då det ger lägre räntekostnader.

SKB hade dialog med JAK Medlemsbank för några år sedan om att erbjuda medlemmar lån för upplåtelseinsatser men det resulterade inte i något konkret och kort därefter fick JAK ekonomiska problem som gjorde att frågan inte drevs vidare.

Vilka banker SKB samarbetar med utvärderas löpande och många olika kriterier används i bedömningen. Styrelsen anser dock att alla banker som har banktillstånd i Sverige av Finansinspektionen måste kunna ingå och inte bara banker som motionären anser demokratiskt styrda. Styrelsen anser att det inte är möjligt att genomföra motionärens förslag utan att äventyra föreningens ekonomiska förvaltning och långsiktiga stabilitet, vilket skulle få direkta följder för medlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

---

## Motion 26

### Ökade möjligheter till boende för unga vuxna och barnfamiljer inom SKB

av Bo Wisenfelt, hyresmedlem Kartan-Skalan

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) bygger på idén om ett långsiktigt medlemskap där köande medlemmar över tid ska ha möjlighet att få ett eget boende inom föreningens bestånd. Med dagens kösystem upplever dock många medlemmar att möjligheten att nå ett förstahandskontrakt är mycket begränsad, särskilt för unga vuxna och barnfamiljer med kortare kötid.

I praktiken innebär detta att en stor andel av SKBs medlemmar, trots aktivt medlemskap, saknar reell möjlighet att få en bostad inom rimlig tid. Detta riskerar att på sikt minska SKBs attraktivitet för yngre

generationer och försvaga föreningens långsiktiga medlemsbas.

För att säkerställa en levande, blandad och långsiktigt hållbar medlemsstruktur bör SKB komplettera sin nuvarande bostads- och nybyggnadsstrategi med boendeformer som i större utsträckning riktar sig till unga vuxna och barnfamiljer.

Exempel på sådana boendeformer kan vara hyresradhus, studentbostäder, kollektivboenden samt ungdoms- och startlägenheter. Dessa bostäder kan utformas för att vara ekonomiskt tillgängliga och anpassade till hushåll i etableringsfasen.

Genom att skapa en parallell strategi, vid sidan av dagens inriktning, ges medlemmar med kortare kötid en faktisk möjlighet att få ett boende inom SKB. Detta kan även bidra till ökad rörlighet inom beståndet, då boendeformer anpassade för olika livsskedena kompletterar varandra.

Hyresmarknaden har idag exempel på boenden som riktar sig till specifika åldersgrupper, såsom 55+-boenden. På motsvarande sätt bör det vara möjligt att pröva boendemodeller med en övre åldersgräns, exempelvis riktade till medlemmar upp till 30 eller 40 år.

Sådana åldersinriktade boenden skulle kunna utformas inom ramen för gällande lagstiftning och hyresrättsliga principer och fungera som ett första steg in på bostadsmarknaden för yngre SKB medlemmar. När livssituationen förändras kan dessa boenden fungera som en språngbräda vidare inom SKBs övriga bestånd.

Förslaget syftar inte till att ersätta eller försvaga SKBs nuvarande kösystem, utan till att komplettera det med ytterligare verktyg för att möta olika medlemsgruppers behov. En mer differentierad bostadsstrategi kan stärka SKBs roll som kooperativ bostadsaktör och bidra till en mer socialt hållbar bostadsförsörjning.

För att möjliggöra denna parallella bostadsstrategi kan SKB även överväga att fördjupa dialogen och samarbetet med kranskommuner runt Stockholms stad. Genom kontakter med kommuner som har tillgänglig mark och intresse av bostadsutveckling för unga vuxna, barnfamiljer och studenter kan nya möjligheter skapas för denna typ av boenden.

Exempel på kommuner som kan antas vara särskilt intresserade av denna typ av bebyggelse är Huddinge, Tyresö, Haninge, Ekerö, Värmdö, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Österåker, Södertälje, Nykvarn, Nynäshamn och Norrtälje. Dessa kommuner har väl etablerad infrastruktur och god tillgång till kollektivtrafik, vilket gör dem lämpliga för utveckling av långsiktigt hållbara boendemiljöer i samverkan med SKB.

En sådan inriktning kan stärka SKBs roll som regional bostadsaktör och samtidigt ge fler medlemmar möjlighet till ett boende inom föreningen, även utanför den centrala stadskärnan.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar:

att ge styrelsen i uppdrag att utreda och ta fram en parallell bostadsstrategi med fokus på unga vuxna och barnfamiljer,

att denna strategi ska omfatta boendeformer såsom hyresradhus, studentbostäder, kollektivboenden och ungdoms- eller startlägenheter,

att styrelsen utreder möjligheten att införa åldersinriktade boendemodeller med övre åldersgräns, exempelvis upp till 30 eller 40 år, i likhet med dagens 55+-boenden,

att strategin utformas så att även medlemmar med kortare kötid ges reell möjlighet att erhålla bostad inom SKBs bestånd.

att styrelsen även utreder möjligheten till samverkan med kranskommuner i Stockholmsregionen i syfte att identifiera lämpliga områden för denna typ av boenden.

## Styrelsens utlåtande över motion 26

Styrelsen välkomnar engagemanget och de frågor som lyfts om hur SKB kan utveckla sitt bostadsutbud för att möta fler medlemmars behov.

Styrelsen har givit SKBs ledning i uppdrag att se över nuvarande markstrategi, vilket är ett arbete som redan är påbörjat. Den befintliga strategin togs fram när marknadsläget såg annorlunda ut, jämfört med dagens. Därför behövs nu en mer genomgripande revidering. I detta arbete ingår att se över hur föreningen bättre kan möta både boendes och köandes behov och som en naturlig följd av det även behovet för målgrupperna unga vuxna och barnfamiljer. På så sätt integreras det som motion 26 tar upp i strategin som helhet och behöver inte hanteras i en parallell strategi.

I arbetet med en uppdaterad markstrategi har styrelsen identifierat ett antal centrala frågeställningar som ligger i linje med motionens intentioner. SKBs ambition är att kunna tillhandahålla ett bostadsbestånd som passar för alla skeden i livet. Det ska vara möjligt att flytta inom, såväl som in och ut ur, beståndet utifrån medlemmarnas skiftande behov över tid. Med utgångspunkt i turordningsprincipen är styrelsen positiv till att pröva ett mer differentierat lägenhetsbestånd. Det kan inkludera de boendeformer som motionären tar upp men även andra. På de platser där SKB redan har befintlig bebyggelse och där föreningen har möjlighet att utöka med nya hus, ses fördelningen av lägenhetstyper och -storlekar över för att möjliggöra och stimulera omflyttning. Det innebär exempelvis att områden med lite större lägenheter tillförs mindre lägenheter och det motsatta vid omvända förutsättningar. Ett äldre bestånd utan hiss kan på så sätt tillföras moderna lägenheter med hiss i det direkta närområdet och möjliggöra omflyttning utan att man som redan boende behöver flytta från sitt kvarter.

Styrelsen är angelägen att komma fram till en ökad differentiering i lägenhetsbeståndet för att uppnå rörelse i kösystemet. Att skapa riktade boenden för en specifik målgrupp, det vill säga kategoriboenden med begränsningar, är inte möjligt att genomföra med hänvisning till turordningsprincipen. Det är dock möjligt att bygga lägenheter som kan stödja mer specifika behov, exempelvis lägenheter som passar äldre medlemmar respektive barnfamiljer bättre. Även mindre bostäder skulle kunna byggas med de medlemmar i åtanke som vill ha sin första egna bostad eller av annan anledning inte vill bo så stort. Styrelsen har för avsikt att genom ett pilotprojekt, inom ramen för turordningsprincipen, få kunskap om hur utfallet av en differentiering är. Ett sådant system skulle, genom att leda till ett mer selektivt val, kunna bidra till att köande lättare kan få en lägenhet som tillgodoser de individuella behoven. Styrelsens inriktning är att detta arbete ska ske stegvis, kunskapsbaserat och i dialog, där eventuella nya modeller först kan prövas i mindre skala innan bredare ställningstaganden görs.

I dagsläget finns SKBs lägenhetsbestånd främst i Stockholms stad men även i Solna, Sundbyberg, Botkyrka, Uppsala, Tyresö, Täby och Värmdö. En kontinuerlig dialog förs med dessa och ytterligare kommuner för att kunna tillföra boenden i olika delar av regionen. Kriterier som vägs in i bedömningen av var föreningen ska bygga är bland annat markpriset, pendlingsavståndet till Stockholms Central, närheten till befintliga kvarter (med tanke på förvaltningen av tillkommande lägenheter) med mera.

Styrelsen delar uppfattningen att SKB behöver fortsätta utvecklas för att möta nya behov och skapa möjligheter för fler medlemmar att få en bostad. De frågor som motionären lyfter ligger i hög grad i linje med pågående strategiarbete och kommer därmed att hanteras inom ramen för detta och kommande prioriteringar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

- att bifalla motionens fjärde och femte att-satser,
- att anse motionens första och andra att-satser besvarade, samt
- att avslå motionens tredje att-sats.

## Motion 27

### Bonus till trogna hyresmedlemmar

av Håkan Andersson, hyresmedlem Tegelprämen

#### **Bakgrund**

Motionsfloden från förra året (2025) visar på spänningar mellan olika medlemsgrupper inom föreningen. Det är kanske inte så förvånande mot bakgrund av medlemstillströmningen, hög expansionstakt inom nyproduktionen av lägenheter och en sammantagen hyreshöjning de tre senaste åren (2024-26) med nästan 16 procent. De senaste 30 årens utveckling av en bostadsmarknad med "vinnare" och "förlorare" kan nog också vara en förklaring. SKB:s verksamhetsidé "bostads-kooperation utan spekulation" går lite på tvärs med samhällsklimatet och hur bostadsmarknaden har utvecklats sedan mitten av 1990-talet. Hyresrätten som ett långsiktigt boende är ett missgynnat boendevalternativ rent privat-ekonomiskt.

SKB har två huvudkategorier av medlemskap; *kömedlemmar* och *hyresmedlemmar*. Inom båda kategorierna finns de med kort och de med långt medlemskap.

Bland *kömedlemmarna* finns alltifrån nyfödda till pensionärer som äger en bostad och blev medlemmar för mycket länge sedan men värnar sitt medlemskap som en extra trygghet och försäkring att använda när man säljer bostaden, realiserar värdeökningen och flyttar till en SKB-lägenhet.

Bland *hyresmedlemmarna* finns alltifrån dom som helt nyligen blivit medlemmar i samband med anvisning av en SKB-lägenhet via bostadsförmedlingen till dom som har bott i en kooperativ hyresrätt hos SKB under större delen av sitt liv. Alla är självfallet värdefulla som medlemmar i SKB. Men gruppen hyresmedlemmar som bott i samma lägenhet i 30, 40 kanske 50 år borde framhållas som särskilt värdefulla i föreningen.

#### **Förslag**

Det är inte helt ovanligt att allmännyttiga bostadsföretag visar sin uppskattning till trogna hyresgäster genom att utge någon form av engångspremie efter ett visst antal år. SKB borde göra något liknande. Ett motiv till att visa särskild uppskattning med en "kvarboendepremie" till dom som har bott länge i samma lägenhet är att varje flytt i lägenhetsbeståndet medför en kostnad för fastighetsägaren. Snittkostnaden för varje succession kan ligga i intervallet 10.000 – 50.000 kr. Till det kommer att hyresmedlemmar som har bott i samma lägenhet under många år och skött sina åligganden har betalat in flera miljoner till föreningen. Inbetalningarna har bidragit till föreningens överskott som i sin tur har finansierat underhåll men också nyproduktion av lägenheter.

Mitt förslag är att SKB inför någon form av belöning eller premie till trogna hyresmedlemmar som har skött sina åligganden och bott i samma lägenhet under många år. Antalet kvalifikationsår och bonusform behöver utredas.

#### **Jag yrkar**

**att föreningsstämman uppdrar till styrelsen att utreda ett system med en kvarboendepremie/bonus till trogna hyresmedlemmar.**

### Styrelsens utlåtande över motion 27

Motionären föreslår att SKB ska införa en kvarboendepremie eller bonus till hyresmedlemmar som har bott i samma lägenhet under många år och skött sina åtaganden. Motionären menar att detta skulle vara ett sätt att visa uppskattning för trogna hyresmedlemmar och samtidigt minska kostnaderna för föreningen genom att uppmuntra till minskad omflyttning i beståndet. Visst vore det i vissa fall angeläget att minska omflyttningen, men av följande skäl är det inte lämpligt att göra på det sätt som motionären föreslår.

SKBs verksamhetsidé är att erbjuda ett långsiktigt tryggt boende i kooperativ hyresrätt utan spekulation. Föreningens stadgar och principer bygger på att alla medlemmar, oavsett om de är köande eller hyresmedlemmar, behandlas lika och att ingen grupp ska gynnas på bekostnad av en annan. Att införa en kvarboendepremie skulle innebära att en viss grupp medlemmar, i detta fall hyresmedlemmar med lång boendetid, ges en ekonomisk förmån som inte är tillgänglig för andra medlemmar. Detta skulle kunna uppfattas som att föreningen frångår sin grundläggande princip om likabehandling av medlemmar, vilket inte är förenligt med SKBs stadgar.

Motionären föreslår att SKB ska utreda ett system för att införa en kvarboendepremie. En sådan premie kan eventuellt betala sig på längre sikt, men det är svårt att mäta. I ett kortare perspektiv skulle en sådan satsning behöva betalas av övriga hyresgäster. Sannolikt är det också skälet till att flertalet fastighetsägare som haft dylika kvarboenderabatter, avvecklat dessa. Såvitt SKBs verkställande organisation erfar är det endast några mindre, främst kommunägda fastighetsbolag på mindre orter som har kvar den här typen av rabatter.

Ett av SKBs mål är att främja en effektiv användning av föreningens lägenhetsbestånd, vilket innebär att lägenheter ska kunna erbjudas till medlemmar i kö som har behov av bostad. Att införa en kvarboendepremie riskerar att minska rörligheten i beståndet, då det kan uppmuntra hyresmedlemmar att stanna kvar i sina lägenheter längre än vad deras behov motiverar. Detta skulle kunna leda till att färre lägenheter blir tillgängliga för andra medlemmar, särskilt de som står i kö och väntar på sin första SKB-lägenhet eller medlemmar som kvarbor i onödigt stora lägenheter som barnfamiljer skulle ha större nytta av.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att avslå motionen.

---

## Motion 28

### Ett nytt system för boinflytande och underhållsplanering i SKB

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret, Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken, Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen, Judit Dagvall, fullmäktigesuppleant köande, samt Kerstin Gustavsson och Lisa Enocson Göthe, hyresmedlemmar Kärrtorp

SKB behöver ett nytt system för boinflytande och underhållsplanering. De boende måste tillförsäkras information, möjligheter att lägga förslag, möjligheter att få frågor utredda och möjligheter till samråd och inflytande. Det måste finnas resurser för att genomföra boendeönskemål.

Idag är de boendes kännedom om SKB underhållsplanering näst intill obefintlig, i synnerhet om det handlar om mer än enskilda frågor det närmaste året. Finns en långsiktig underhållsplanering i SKB eller inte? I alla fall är den inte känd för kvarterensråden och de boende har inte haft möjligheter att påverka.

De boendes möjligheter att påverka utförandet av underhållsåtgärder är små.

De boende information om ekonomin för de egna kvarteren är näst intill obefintlig.

Det kan konstateras att de boendes information och påverkansmöjligheter ligger mycket långt ifrån möjligheterna i en bostadsrättsförening.

För många frågor är informationen och inflytandemöjligheterna sämre än i de kommunala bostadsbolagen.

**Detta är inte tillfredsställande.**

**Ett utvecklat boinflytande är en del i det goda boendet. Att veta vad som är på gång, att ha möjlighet att påverka och få förbättringar utförda är viktigt.**

**SKB ska vara en förebild för den kooperativa hyresrätten.**

Här behövs ett omfattande arbete, det kommer att behövas både utbildning och attitydförändringar hos boende och förvaltning.

*Vi föreslår därför att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att tillsammans med kvartersråden sätta igång ett arbete för att utveckla boinflytandet samt att utveckla en långsiktig och känd underhållsplanering.*

## **Styrelsens utlåtande över motion 28, se motion 29**

---

### **Motion 29**

#### **Ökad delaktighet för Kvartersråden vad gäller drift och underhåll i det egna kvarteret**

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig Kärrtorp, samt Kerstin Gustavsson och Lisa Enocsson Göthe, hyresmedlemmar Kärrtorp

Idag upplever vi i Kvartersrådet att vi har liten möjlighet att påverka drift och underhåll i det egna kvarteret. Vi har möjlighet att lämna in äskanden under våren men maximalt tre önskemål/äskanden och utan kännedom eller dialog med SKB kring vilka behov SKB ser och planerade åtgärder eller plan för genomförande. Budgeten för åtgärder är uppdelade på olika ansvarsområden vilket gör det svårt även för ansvarig förvaltare att ha överblick och kunskap om vad som planeras. Önskemål lämnas in från olika håll där våra max tre äskanden utgör en del av en för oss okänd helhet. Beslut fattas sedan under hösten som vi inte är delaktiga i och först någon gång under våren får vi veta vad man beslutat, ibland så sent att det är för sent med dialog och upphandling och genomförande.

#### **Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att**

- Kvartersråden ges bättre inblick och delaktighet i planering och genomförande av drift och underhåll i det egna kvarteret,

- Antal möjliga äskanden för kvartersrådet utökas.

## **Styrelsens utlåtande över motionerna 28 och 29**

Styrelsen delar motionärernas synpunkter om vikten av att stärka dialogen mellan SKBs förvaltning och kvartersråden samt att förbättra transparensen i frågor som bland annat rör det planerade underhållet. En god dialog är en viktig del av den kooperativa hyresrättens idé och bidrar till ett bättre boende. Styrelsen vill samtidigt framhålla att ett omfattande arbete redan har påbörjats för att möta dessa behov.

Underhållsplaneringen är en komplex process som kräver teknisk kompetens, ekonomisk analys och ett helhetsperspektiv över föreningens fastighetsbestånd. Det är SKBs verkställande organisation som ansvarar för att planera, prioritera och genomföra underhållsåtgärder. Kvartersrådets viktiga roll är att bidra med lokalkännedom och dialog kring kvarterens specifika behov. Denna samverkan är avgörande för att skapa bästa möjliga resultat.

SKB har anställt en underhållsstrateg som ska vidareutveckla en långsiktig och transparent underhållsplanering. Parallellt arbetas det fram ett nytt enhetligt arbetssätt som ska säkerställa dialog med

kvartersråden. Förvaltare kommer framöver att ge kvartersråden bättre information om planerade åtgärder och möjlighet till dialog om kvarterens behov.

Äskningsförfarandet, som upplevts som otydligt och långsamt, håller också på att ersättas med en mer dynamisk process där nära dialog och återkoppling mellan förvaltning och kvartersråd står i fokus. En löpande dialog möjliggör att mindre önskemål kan komma att tillgodoses omgående medan större åtgärder behöver prioriteras och planeras in i kommande budgetar. Detta innebär att dagens ordning med ett preciserat antal möjliga äskanden blir inaktuell. Samtidigt vill styrelsen betona att underhållsplaneringen måste göras utifrån ett helhetsperspektiv för att säkerställa bästa möjliga resultat för föreningens gemensamma ekonomi.

Parallellt har arbetsgruppen som ser över kvartersrådets arbetsordning i detta arbete att förtydliga gränsdragningarna mellan förvaltning och kvartersråd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motion 28 och första att-satsen i motion 29 besvarade med hänvisning till det pågående arbetet och

att avslå andra att-satsen i motion 29.

---

## Motion 30

### Ändring av principer för mötesarvode för fullmäktige

av Lars Lingvall, hyresmedlem Göken

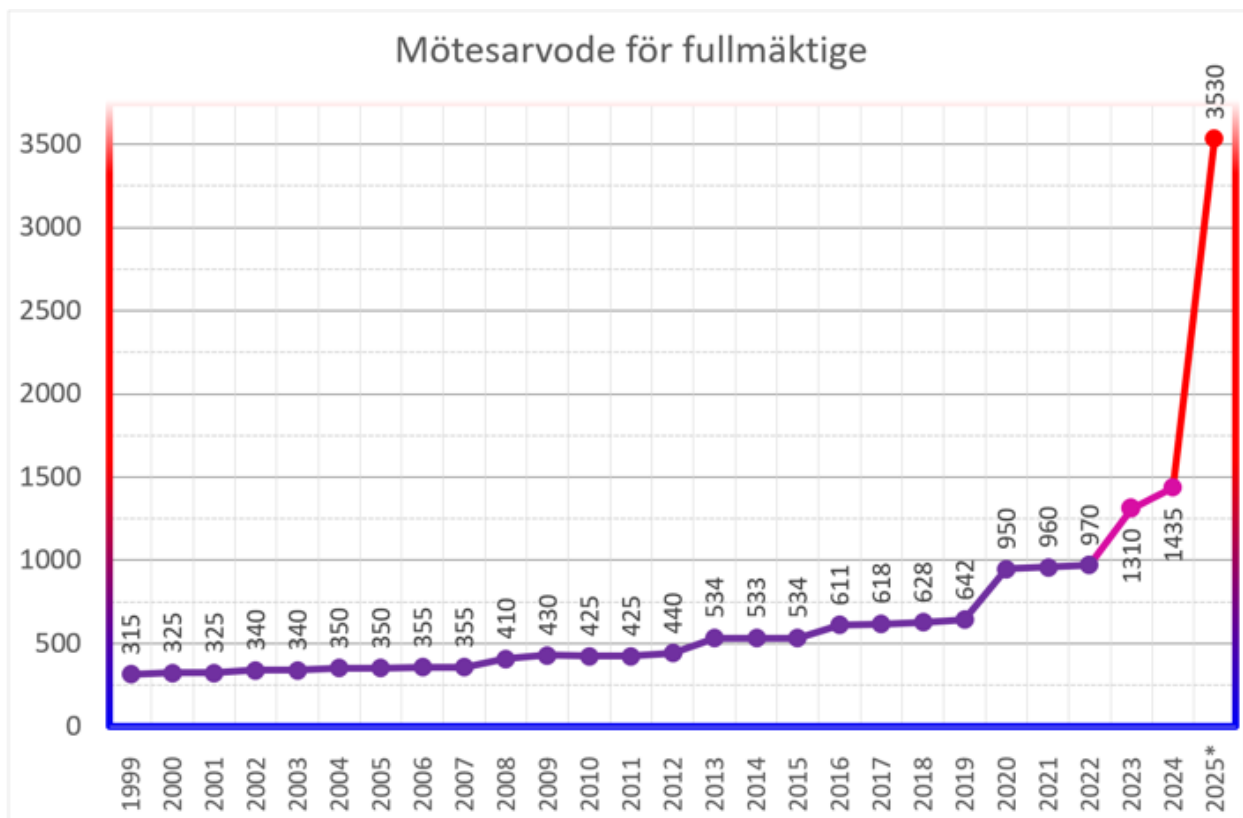
Vid förra årets stämma beslutades på förslag av valberedningen att **dubbelt mötesarvode** skulle betalas till de deltagare vid ordinarie föreningsstämma som stannar så länge stämman pågår.

En fullmäktigeledamot är en förtroendevald person som har åtagit sig att representera ett antal SKB-medlemmar, köande eller boende, och som **enda obligatoriska uppgift** har att delta vid stämman – normalt en gång om året – och där agera och rösta för de medlemmar som personen representerar.

För deltagande vid stämman betalas **mötesarvode**. Det ska inte behövas något extra arvode därför att en fullmäktigeledamot fullgör sitt uppdrag och stannar kvar tills stämman är avslutad, utan det ska vara det normala och självklara.

Om det är problem med att vissa fullmäktigeledamöter går i förtid och man vill införa ett **ekonomiskt incitament** för att stanna under hela stämman borde det naturliga vara att man *inte* betalar arvode till dem som *inte* stannar tills stämman är klar och därmed *inte* fullgör vad de har åtagit sig – inte att man lockar med extra betalning därför att fullmäktigeledamöter gör vad de ska.

För övrigt är nuvarande mötesarvode **alldeles för högt** efter den 48 procentiga höjningen år 2020 och den 34 procentiga höjningen år 2023. Det gör det ännu mer orimligt att betala dubbelt mötesarvode (dessutom höjt med ytterligare 23 procent) till dem som helt enkelt fullgör sitt uppdrag.



\* dubbelt arvode = det normala arvodet för flertalet fullmäktigeledamöter

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar att upphäva 2025 års stämmas beslut om dubbelt mötesarvode vid ordinarie stämma till dem som inte går innan stämman har avslutats samt att mötesarvode vid ordinarie eller extra föreningsstämma inte ska utbetalas till de fullmäktigeledamöter som går innan stämman har avslutats.

## Styrelsens utlåtande över motion 30

Valberedningen har som uppdrag att årligen föreslå mötesarvodena till föreningsstämman baserat på sakliga och välgrundade underlag. Valberedningens utgångspunkt är att mötesarvodena för förtroendevalda, inklusive deltagare vid ordinarie föreningsstämma, ska vara skäliga och stå i proportion till uppdragets ansvar, arbetsinsats och faktiska tidsåtgång.

Utöver närvaron vid själva stämman omfattar uppdraget en betydande förberedelseinsats. Fullmäktigeledamöterna behöver avsätta tid för att sätta sig in i omfattande handlingar, bilda sig en välgrundad uppfattning i ärendena samt eventuellt föra dialog och inhämta synpunkter i andra forum. Därtill tillkommer arbetsinsatsen under stämman, där deltagandet förutsätter aktiv medverkan i överläggningar och beslut.

Fullmäktigeledamöterna har en central roll i föreningens demokratiska processer, och deras närvaro och deltagande är avgörande för att säkerställa att stämmans beslut fattas med bred representation och välgrundade diskussioner. Alla föreningens arvoden ska uppmuntra engagemang och ansvarstagande, men de ska inte vara huvudmotivet för att åta sig ett förtroendeuppdrag.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att fullmäktigeledamöter har ett ansvar att närvara under hela stämman och att detta ansvar inte bör bygga på ett ekonomiskt incitament. Styrelsen bedömer dock att en regel som innebär att mötesarvode helt uteblir för den som lämnar stämman innan den avslutas kan vara svår att tillämpa i praktiken. Det kan förekomma legitima och oförutsebara skäl som gör att en ledamot behöver lämna stämman i förtid.

Då det är valberedningens uppdrag att föreslå arvoden årsvis vid den ordinarie föreningsstämman och det är föreningsstämmans ansvar att fatta beslut om arvodena så har styrelsen uppmärksammat valberedningen om motionens innehåll inför kommande stämma 2026.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att anse motionen besvarad.

---

## Motion 31

### Brister i stadgerevision steg 2

av Ingalill Lundvall, fullmäktig Kampementsbacken

*Yrkande om riktlinjer för framtida stadgeändringar*

#### Bakgrund och utgångspunkter

Det övergripande målet för stadgerevision 2 har varit att föreslagna stadgeändringar ska vara formulerade, förankrade och att ordinarie föreningsstämma 2025 ska vara redo att fatta beslut om styrelsens stadgeförslag så att det kan träda i kraft den första januari 2026.

Vid föreningsstämman 2023 uttalade styrelsen i anslutning till stadgerevision steg 1:

*”Om man ska göra en större stadgeförändring krävs ett seriöst remissförfarande, bred förankring etcetera.”*

*”Det är olämpligt att fatta ett stadgebeslut ad hoc utan förberedelser.”*

Dessa uttalanden utgör rimliga utgångspunkter även för stadgerevision steg 2.

#### Identifierade brister i stadgerevisionen

##### 1. Mycket stor och föränderlig omfattning

Information om vilka ändringar stadgerevisionen skulle omfatta kommunicerades sent till fullmäktige. Vissa delar var bristfälligt beskrivna, ändrades löpande eller blev kända först när projektgruppens förslag presenterades.

Förändringen kom att omfatta bland annat att:

- ändra stadgestrukturen så att den följer Lagen om ekonomiska föreningar och förenkla språkbruket
- ändra ändamålsparagrafen (§ 2)
- införa möjlighet till tillämpningsregler vid uthyrning (§ 7)
- förtydliga begreppet ”Bomedlem” och inför tydligare bestämmelser för dessa (§ 4 m.fl.)
- införa valbarhetskrav för att sammankallande i kvartersråd att vara medlem i föreningen (§ 14)
- förtydliga organisationens beskrivning (exempelvis kvartersrådets roll (§ 14))
- se över bestämmelser och dagordning för medlemsmöte (§ 16)
- införa möjlighet till digitala val av fullmäktigledamöter
- införa bestämmelser för beredningsgrupp (”valberedning”) som tar fram förslag på vilka som ska nomineras för val som fullmäktigledamöter för köande
- se över bestämmelserna om hur meddelanden till medlemmarna skickas i syfte att förenkla och att möjliggöra digitala utskick
- införa nya regler för valbarhet till kvartersråd
- införa nya föreningsorgan såsom köanderåd och valberedningskommitté
- justera det lapptäcke som stadgarna under flera decennier kommit av bli

I praktiken ändrades nästan samtliga paragrafer. Textmängden ökade med cirka 75 procent: från 46 paragrafer i gällande stadgar till 121 paragrafer i förslaget, med ett 60-tal interna hänvisningar. Detta gör stadgarna svårlästa och svåröverskådliga. I vissa fall har lagtext dessutom ordagrant eller modifierat förts in i stadgarna.

## 2. Brister i information och transparens

Under projekttiden november 2023-oktober 2024 har projektgruppen i flera centrala avseenden brustit i information och dialog gentemot fullmäktigeledamöter och medlemmar. Projektgruppen har bland annat:

- endast i försumbar omfattning löpande informerat om sin verksamhet till fullmäktige och medlemmar digitalt eller på annat sätt
- inte informerat om revideringar och utökningar av punkter som gjorts under arbetets gång
- inte redovisat utgångsläget för respektive punkt före föreslagen ändring
- inte tydliggjort vilka problem eller brister som respektive ändring avsåg att lösa
- inte presenterat alternativa lösningar eller konsekvensanalyser

Detta har försvårat möjligheten till saklig granskning.

## 3. Avsaknad av remissförfarande och bred förankring

Projektgruppens stadgeförslag skickades aldrig på remiss till fullmäktige så något seriöst remissförfarande har inte genomförts.

Projektgruppen har inte efterfrågat synpunkter eller undersökt stöd hos fullmäktige och det har inte funnits någon digital plattform (t. ex. VoteIT) för dialog.

Styrelsen beslutade att projektgruppens stadgeförslag, i befintligt skick, skulle utgöra styrelsens stadgeförslag.

Förslaget utgör bilaga 4 till *Rapport stadgerevision steg 2* daterad 2024-11-20. Länk: <https://www.skb.org/wp-content/uploads/Rapport-stadgerevision-steg-2-2024-11-20-bilaga-4-stadgar.pdf>

## 4. Problem i stämprocessen och brister ur demokratiskt perspektiv

Vid extra föreningsstämma och fortsatt extra föreningsstämma på sammanlagt 13,5 timmar fanns flera problem, bland annat att:

- 60 motioner baserade på styrelsens stadgeförslag behandlades mot styrelsens modifierade stadgeförslag
- muntliga yrkanden/paragraftextförslag framfördes utan möjlighet att visas som läsbar text
- det var brister i propositionsordningen vid stämman i september 2025
- styrelsen presenterade flera kompromissförslag på stämmorna; vid stämman i november 2025 delades ett sex sidor långt nytt dokument ut med ändringar i 21 paragrafer och det innehöll även ett helt nytt förslag om att slopa stadgarna nuvarande medlemsmöten. Beslut om ändringar i dessa 21 paragrafer togs endast några timmar senare. Jämför detta med utgångspunkten ”*Det är olämpligt att fatta ett stadgebeslut ad hoc utan förberedelser.*”

Detta har försvårat ett demokratiskt och välgrundat beslutsfattande.

## Samlad bedömning

Som framgått ovan var stadgerevisionens omfattning alltför stor, det var brister i information och transparens, det var avsaknad av remissförfarande och bred förankring, det var problem i stämprocessen och brister ur demokratiskt perspektiv.

Inför projektstarten för stadgerevisionens fanns ingen överenskommelse mellan styrelse och fullmäktige om vad som skulle förändras i stadgarna, varför och hur det skulle förändras. Styrelsens stadge-

förslag (november 2024) var innehållsmässigt i det närmaste helt och hållet ett resultat av styrelsens egen syn på hur stadgarna borde utformas.

Styrelsens modifierade stadgeförslag (version mars 2025) har därefter justerats vid föreningsstämmor utifrån stämmoyrkanden, motionsyrkanden och styrelsens kompromissförslag.

Det är dock högst tveksamt om det stadgeförslag som bifölls vid den fortsatta extra föreningsstämman håller den kvalitet som kan anses önskvärd.

Frågan är om två tredjedelar av fullmäktigeledamöterna kommer att bifalla stadgeförslaget vid den andra behandlingen på föreningsstämman i maj 2026?  
Om så inte sker – vad är då alternativet?

Samtidigt har andra viktiga förändringar beslutats eller initierats, såsom förändringar i kvartersrådets arbetsordning och styrelsens proposition ”Förslag översyn av hyressättning”. Mot bakgrund av erfarenheterna från stadgerevisionen finns skäl att säkerställa att dessa processer genomförs med hög grad av transparens, delaktighet och demokratisk förankring.

Oavsett så behöver kommande stadgeändringsprocessen styras upp.

## Yrkande

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

uppdra åt styrelsen att ta fram riktlinjer för stadgeändringsprocessen, vari ska ingå att förslag till stadgeändringar av större omfattning ska föregås av ett strukturerat remissförfarande och ha bred förankring som dokumenteras.

## Styrelsens utlåtande över motion 31

Styrelsen är enig med motionären om att den ännu pågående stadgerevisionen är omfattande. Som framgår av styrelsens proposition till stämman 2025 är det resultatet av att det inte gjorts någon större stadgerevision på många år varför nuvarande stadgar är något av ett lapptäcke. Till detta ska läggas förslag från motioner sedan 15 år som utlovats bli omhändertagna i en kommande stadgerevision samt inriktningsbeslutet från november 2021 om digitala val och tillämpningsregler för uthyrningen. Vidare har förändringar i lagstiftningen skapat nya förutsättningar för exempelvis helt digitala föreningsstämmor och möjliggjort andra lösningar än postala utskick i vissa situationer. Möjligheter som SKB också bör kunna nyttja. Den förändrade strukturen behövdes enligt styrelsens mening för att göra stadgarna lättare att hitta i – att bestämmelser samlas i mer logiska avsnitt och anpassas till strukturen i lagen om ekonomiska föreningar var då logiskt. Dessa argument som också lyfts fram i styrelsens proposition till föreningsstämman 2025. I framtiden avser styrelsen att återkomma med förslag till stadgeändringar mer kontinuerligt, när behov uppstår, vilket torde innebära att förslagen blir mycket mindre omfattande.

Styrelsen är dock inte enig med motionären när det gäller påståendet att det varit en bristfällig dialog. Det har genomförts fyra dialogmöten, utkast till projektrapport med tillhörande bilagor ( däribland stadgetext och sammanfattning) skickades till fullmäktige i oktober 2024. Förslaget diskuterades på fullmäktigedagen i november 2024. Synpunkter från fullmäktige ledde till ett antal justeringar i den slutliga rapporten som publicerades för alla medlemmar i december 2024. Notiser har funnits om den pågående stadgerevisionen i medlemstidningen Vi i SKB och nyhetsbrev har skickats ut. Styrelsen tog intryck av inkomna motioner och några av dem ledde till förändringar i det slutliga förslaget som utgjorde styrelsens förslag till föreningsstämman (propositionen). Vilka dessa förändringar var sammanfattades i en separat bilaga till propositionen.

Under stämmobehandlingen behandlades styrelsens förslag och de motioner som hängde samman med berörda paragrafer med gemensam debatt och beslut. Mellan den extra föreningsstämman 22

september och den fortsatta extra föreningsstämman 15 november 2025 tog styrelsen också intryck av invändningar och förslag som framkommit sent i processen och under debatten 22 september. Som en konsekvens härav redovisade styrelsen ett kompromissförslag gällande de ordinarie medlemsmötena och vid vilka möten val av kvartersråd och fullmäktige ska ske.

Styrelsen har alltså, under en mycket omfattande process, tagit intryck av de invändningar som framförts och justerat sitt förslag. Att på detta sätt ta tillvara kloka tankar och idéer, menar styrelsen är en styrka och en indikator på att demokratin i föreningen fungerar. Styrelsen anser också att det aktuella arbetssättet har lett till ett bättre resultat.

Styrelsen konstaterar att motionären, trots ansträngningar från projektgruppen, styrgruppen och styrelsen, inte är nöjd med den genomförda processen och att styrelsen och motionären har olika uppfattningar om hur väl processen genomförts. I en förening av SKBs storlek torde det vara mer regel än undantag att det finns olika uppfattningar i olika frågor. Med tanke på att det nu gjorts en genomgripande översyn av föreningens stadgar torde det dröja åtskilliga år innan en lika omfattande översyn blir aktuell. Att nu eller i den närmaste framtiden avsätta resurser för att ta fram riktlinjer för en stadgeändringsprocess bör därför, enligt styrelsens mening, inte prioriteras. Styrelsen nöjer sig med att notera motionärens förbättringsförslag och att beakta dem i kommande liknande processer.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att       anse motionen besvarad.

---

## Motion 32

### Styrelsen skall lobba mot den politiska nivån för att göra det enklare att sätta upp övervakningskameror

av Jonas Edlund, hyresmedlem Båggången

Kvarteret Båggången ligger centralt i Hässelby Gårds centrum. Vi har genom åren haft problem med missbrukare och drogförsäljare i huset. Inbrott i källarförråden har periodvis varit vanliga. Det förekommer att folk utifrån tar sig in för att sova i trapphusen. Det är inte alltid lätt att hindra folk från att gå in i huset även om man är alldeles intill.

Vi har fått kameror i källarkorridorerna, vilket är bra, men vi skulle behöva dem även i portarna. Vår förvaltare har förklarat att det finns juridiska hinder för detta, bl a att kameror inte får vara riktade så att folk som passerar utanför porten kan hamna i bild.

Hässelby Gård är ett utsatt område och vi har haft flera skjutningar i närheten på senare år. Senast häromdagen besköts en port några hundra meter härifrån. Om potentiella skyttar vet att de kan fastna på bild sjunker risken för sådana dåd.

Det borde vara enklare att sätta upp övervakningskameror i fastigheter. De boendes säkerhet borde väga mycket tyngre än förbipasserandes integritet.

Styrelsen ska arbeta för att påverka den politiska nivån för att göra det enklare att sätta upp övervakningskameror i fastigheter. Vilken eller vilka beslutande församlingar som behöver påverkas överlämnar jag till styrelsen att avgöra. Den lämpligaste påverkanskanalen torde vara fastighetsägareföreningen på nationell nivå. Rimligen är inte SKB den enda fastighetsägaren som har intresse av detta. Fastighetsägarna har säkert egna jurister som kan formulera lämpliga förslag till nya regler.

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

styrelsen får i uppdrag att lobba mot den politiska nivån för enklare regler vid uppsättande av övervakningskameror i fastigheterna.

## Styrelsens utlåtande över motion 32

SKB arbetar tydligt och fokuserat för att hyresmedlemmarna ska känna trivsel och trygghet. Samtliga SKBs fastigheter har trygghetsbesiktigats. En besiktning omfattar både inre och yttre miljö och trygghetsarbetet följs även upp genom löpande boendeenkäter. Svaren visar att SKBs boende upplever hög trivsel och trygghet. Resultaten från både besiktningar och enkäter ligger till grund för det fortsatta arbetet och genomförande av löpande åtgärder.

När det gäller kamerabevakning agerar SKB inom ramen för gällande lagstiftning och inför sådan bevakning när det finns ett tydligt och dokumenterat behov. Nuvarande regelverk medger emellertid inte kamerabevakning i förebyggande syfte.

Regelverket styrs främst av GDPR på EU-nivå samt av den svenska kamerabevakningslagen. Tillsynsmyndighet är Integritetsskyddsmyndigheten, vars vägledningar SKB följer. SKB inhämtar även stöd och kunskap via medlemskapet i Sveriges Allmännyttan och de fastighetsägarföreningar som SKB är medlem i.

SKB är medlem i fastighetsägarföreningar i Järva, Skärholmen och Hässelby-Vällingby där föreningarna bidrar till samverkan mellan fastighetsägare kring bland annat trygghet och trivsel. I föreningen i Hässelby-Vällingby är SKBs vd även ordförande.

SKB är representerad i frågan genom sina medlemskap där såväl bevakning som påverkansarbete bedrivs. Att som enskild och i sammanhanget relativt liten aktör driva lagstiftningsförändringar på nationell eller europeisk nivå inom det aktuella området, bedöms inte rymmas inom uppdraget. Regelverket kring kamerabevakning följs och hanteras inom de branschorganisationer och samverkan där SKB deltar, och påverkansarbete sker inom dessa ramar. SKBs politiska påverkansarbete bör främst avse frågor som har strategisk betydelse för föreningen eller är unika för denna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

---

## Motion 33

### Representation på Ideburet och socialt byggande konferensen

av Rand Nezamaldin, kömedlem

Vartannat år hålls Ideburet och socialt byggande konferensen (<https://ideburetbyggande.se/>). SKB borde alltid ha en representant på plats på dessa konferenser för att hålla sig uppdaterad på hur läget ser ut i riket samt dra lärdomar från tankegångarna.

Med anledning av ovan yrkar jag att:

SKB rutinsätter deltagande på Ideburet och socialt byggande konferensen.

## Styrelsens utlåtande över motion 33

Styrelsen tackar motionären för förslaget och uppmärksammandet av konferensen Ideburet och socialt byggande samt dess relevans för frågor som rör samhälls- och bostadsutveckling.

SKB följer och bedömer löpande olika typer av konferenser, seminarier och andra externa sammanhang som kan vara relevanta för verksamheten. Deltagande sker utifrån en samlad bedömning av nytta, innehåll och aktuella prioriteringar vid respektive tillfälle.

När det bedöms relevant kommer SKB att delta i denna konferens. Rutinmässigt deltagande kommer dock inte att ske utan avgörs utifrån de grunder som anges i föregående stycke.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att anse motionen besvarad.

---

## Motion 34

### En organisationsplan för SKB:s verkställande organisation

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

De flesta större företag och organisationer har en organisationsplan. Den skapar tydlighet och struktur, definierar roller och ansvar samt är grundläggande för kommunikation och effektivitet.

Vi har vid ett flertal tillfällen begärt att få ta del av organisationsplanen över SKB:s verkställande organisation utan att få gehör.

En tydlig organisationsplan är nödvändig för organisationen och dess medarbetare. Planen är även av stor betydelse för föreningens medlemmar och förtroendevalda. Den hjälper oss att förstå hur den verkställande organisationen är uppbyggd, hur den arbetar och vem som ansvarar för olika områden. Inte minst underlättar den att nå fram till rätt person för kontakt i någon speciell fråga.

Vi efterlyser en organisationsplan som grafiskt beskriver funktioner och ansvarsområden samt hur de organisatoriskt är ordnade. Det ska framgå vilka personer som har ett lednings – och/eller chefsansvar och vilka personer som har viktiga särskilda uppdrag eller arbetsuppgifter jämställda med chefsuppgifter, utan att ha underställda medarbetare.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att ansvara för att ta fram en tydlig organisationsplan för SKB:s verkställande organisation och att planen publiceras på SKB:s hemsida.

### Styrelsens utlåtande över motion 34

Styrelsen har tagit del av motionens yrkande om att ta fram och publicera en organisationsplan för SKBs verkställande organisation. Styrelsen är positiv till att SKB publicerar en övergripande grafisk organisationsplan på SKBs webbplats som visar avdelningar samt hur de är organiserade. SKB kan även fortsatt beskriva avdelningarnas ansvarsområden och vem som ansvarar för respektive avdelning, såsom det redan idag presteras på webbplatsen under Avdelningar.

SKB har i dag cirka 94 000 medlemmar. För att medlemmarna enkelt ska nå rätt finns tydliga kontaktvägar:

- **Servicecenter**  
Servicecenter är SKBs ”first line support”. Medlemmar kan kontakta servicecenter under öppettider via telefon, mejl eller chatt på SKBs webbplats. Dessa kanaler hjälper medlemmen att snabbt få svar eller komma till rätt funktion eller ansvarig inom SKB. Chatten är dessutom tillgänglig dygnet runt och frågeforumet via ”Vanliga frågor och svar” tar upp de vanligaste frågorna.
- **För boende**  
Kontaktuppgifter till ansvarig förvaltare och fastighetskötare finns uppsatta i entréerna i respektive fastighet.
- **Mina sidor**  
När hyresmedlemmar loggar in på Mina sidor på SKBs webbplats finns information om ansvarig förvaltare och fastighetskötare för aktuellt kvarter. Via Kvartersrådsguiden finns även kontaktuppgifter till fler tjänster som kan vara till nytta.

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att öppenhet och transparens är viktigt för att stärka förtroendet mellan medlemmar och organisation. Samtidigt har SKB valt att prioritera befintliga kontaktvägar framför att publicera ett detaljerat organisationsschema med namngivna roller och uppdrag. Det beror på följande:

- **Snabbare och säkrare service:** Via servicecenter, mejl, telefon eller chatt får medlemmen snabbare rätt hjälp. Om medlemmen själv försöker hitta rätt kontaktväg via ett organisationschema finns risken att fel person eller funktion kontaktas, vilket kan leda till fördröjningar och att medlemmen slussas runt.
- **Mer kostnadseffektiv ärendehantering:** Många ärenden kan lösas direkt via servicecenter, vilket minskar väntetider och intern vidarekoppling. Det medför att organisationen jobbar effektivare och det frigör både budget och arbetstid.
- **Bättre vid toppar:** Vid till exempel medlemsutskick eller dylikt kan servicecenter i sin roll som "first line support" förstärkas utan att hela organisationen påverkas i samma grad.
- **Aktualitet och korrekthet:** En detaljerad organisationsplan på hemsidan, som ska uppdateras manuellt, blir lätt inaktuell när ansvar ändras eller vid frånvaro, till exempel sjukdom eller semester. Kontakt via servicecenter ger mer uppdaterad vägledning.
- **Medlemsfokus:** Medlemmarna ska inte behöva känna till hela organisationens uppbyggnad för att få hjälp.

Styrelsen bedömer att en övergripande grafisk organisationsplan på SKBs webbplats kan bidra till ökad tydlighet, samtidigt som namngivna roller och uppdrag även fortsättningsvis hänvisas till servicecenter och övriga etablerade kontaktvägar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

---

## Motion 35

### Strategisk inriktning för balkonger och altaner i SKBs fastighetsbestånd

av Bo Wisenfelt, hyresmedlem Kartan-Skalan

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) förvaltar ett långsiktigt bostadsbestånd med höga ambitioner avseende kvalitet, hållbarhet och god boendemiljö. I dagsläget finns ett antal fastigheter inom SKBs bestånd som saknar balkonger, vilket innebär att boendekvaliteten skiljer sig åt mellan olika hus och områden. Detta innebär skillnader i boendekvalitet mellan olika fastigheter och bostäder, något som på sikt riskerar att minska likvärdigheten inom föreningens bestånd.

Balkonger och altaner är idag en självklar del av ett modernt bostadsboende och bidrar till ökad trivsel, möjlighet till utevistelse i vardagen samt bättre nyttjande av bostadens ytor. Särskilt i en tät stadsmiljö utgör privata eller halvprivata uteplatser ett viktigt komplement till gemensamma gårdar och offentliga rum.

Möjligheten till plantering och odling på balkonger och altaner bidrar till ökad biologisk mångfald och pollinering i stadsmiljön. Växter kan dessutom förbättra luftkvaliteten genom att binda partiklar och bidra till ett bättre lokalt mikroklimat runt fastigheterna.

Ur ett socialt perspektiv skapar balkonger och altaner ett mer levande och välkomnande intryck av fastigheterna. De bidrar till ökad trygghet, stärker känslan av gemenskap och främjar ett mer aktivt boende. Samtidigt kan väl gestaltade balkonger och altaner stärka fastigheternas arkitektoniska uttryck och långsiktiga värde.

Investeringar i balkonger och altaner är av långsiktig karaktär och bör därför ses som ett strategiskt beslut på föreningsnivå. Enskilda hyresgästers inställning vid en given tidpunkt bör inte vara avgörande, då hyresgäster byts över tid medan fastigheternas utformning och kvalitet består under lång tid.

Genom att ha en tydlig och långsiktig ambition att alla lägenheter, där så är tekniskt, bygglovsmässigt och ekonomiskt möjligt, ska ha balkong eller altan, skapas förutsättningar för en mer sammanhållen och rättvis utveckling av SKBs fastighetsbestånd.

### **Ekonomiska överväganden**

Genom att samordna balkongprojekt i större upphandlingar kan SKB uppnå stordriftsfördelar och därmed pressa kostnaden per lägenhet, vilket ligger i både föreningens och hyresgästernas intresse.

Finansiering av balkonger och altaner bör ske genom en rimlig och successiv hyreshöjning, baserad på långsiktig avskrivning utifrån konstruktionernas tekniska och ekonomiska livslängd. På detta sätt kan investeringarna finansieras med begränsad kostnadspåverkan per lägenhet och i linje med SKBs långsiktiga och ansvarsfulla förvaltningsmodell. På detta sätt kan kostnadspåverkan per lägenhet hållas på en rimlig nivå.

### **Yrkande**

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar:

att ge styrelsen i uppdrag att anta en långsiktig strategisk inriktning om att samtliga nuvarande såväl som nybyggda lägenheter i SKBs fastighetsbestånd, där det är tekniskt, bygglovsmässigt och ekonomiskt rimligt, ska förses med balkong eller altan,

att beslut om uppförande av balkonger eller altaner ska grundas på denna övergripande strategi och inte vara beroende av nuvarande hyresgästernas ställningstaganden i enskilda fastigheter,

att finansiering ska ske via hyran med långsiktig avskrivning baserad på balkongernas och altanernas livslängd,

att styrelsen ges möjlighet att genomföra samordnade upphandlingar i syfte att minska kostnaden per lägenhet.

## **Styrelsens utlåtande över motion 35**

Styrelsen instämmer i motionärernas uppfattning att SKB har höga ambitioner avseende kvalitet, hållbarhet och god boendemiljö.

SKB har byggnader uppförda i varje årtionde sedan starten 1916 fram till idag; samtliga uppförda efter tidens ideal, lagkrav och produktionstekniker. Det innebär att olika byggnader har olika förutsättningar och stilideal att ta hänsyn till och bevara. Som stöd för bevarandet av de olika byggnadstyperna har SKB låtit ta fram antikvariska vårdprogram vilka har som utgångspunkt att bevara byggnaderna i möjligaste mån utifrån respektive byggnads tidstyp jämte styrande säkerhetsföreskrifter.

Likvärdighet i beståndet kan ses ur flera olika perspektiv och behöver bedömas utifrån varje fastighets samlade kvaliteter, tekniska förutsättningar och arkitektoniska värden. Hus byggda vid olika tider har skiftande förutsättningar med sina respektive för- och nackdelar, vilka bör sammanvägas i en helhetsbedömning. SKB lägger stor vikt vid att vårda och utveckla de gårdar och utemiljöer som finns inom beståndet och som där de finns är ett fint alternativ till en egen balkong eller terrass. Att man i SKB ej heller tappar sin "kötid" när man byter lägenhet inom beståndet bidrar till att man som hyresmedlem kan söka sig till de många kvarter där lägenheterna har balkong eller terrass. Inom nyproduktionen är egen balkong eller terrass dessutom mer regel än undantag.

Frågan om att komplettera befintliga fastigheter med balkonger eller altaner har behandlats vid flera tidigare tillfällen i SKBs historia. SKB har då gjort bedömningen att sådan komplettering endast bör övervägas i samband med större ombyggnader eller fasadarbeten, där de tekniska och ekonomiska förutsättningarna kan utredas i ett bredare sammanhang.

Tidigare utredningar har bland annat visat att komplettering med balkonger eller altaner i befintliga fastigheter ofta kräver omfattande och kostsamma ombyggnadsåtgärder. Det krävs dessutom bygglov, vilket i sin tur ställer tekniska krav på den aktuella fastigheten. Bland de faktorer som bedöms är takkonstruktionens och stommens bärighet, fuktsäkerhet och påverkan på fastighetens helhetsutseende. De ombyggnadsåtgärder som krävs för att bygga balkonger är ofta kostsamma, detta gäller i synnerhet för takterrasser/takbalkonger. Till detta kan tilläggas att takterraskonstruktioner är svåra att få täta mot fukt och väta. Därmed ökar risken för inträngande fukt, med stora skador på fastighetens stomme och fasad som följd.

SKB har en långsiktig strategi för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och tekniska förvaltning. Att anta en generell strategi för att förse samtliga lägenheter med balkonger eller altaner, utan att ta hänsyn till de specifika förutsättningarna i varje fastighet, skulle dels innebära en ineffektiv användning av föreningens resurser, dels riskera att belasta föreningens ekonomi på ett sätt som inte är förenligt med SKBs långsiktiga förvaltningsmodell.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att avslå motionen.

---

## Motion 36

### Utredning av möjligheten till balkong eller terrass för vindslägenhet i fastigheten på Pilgatan

av Fredrik Wisenfelt, hyresmedlem Pärönrådet

#### Motivering

Genom en utredning får styrelsen och medlemmarna ett sakligt beslutsunderlag för att avgöra om tillbyggnad är möjlig och rimlig ekonomiskt och tekniskt.

Ett godkännande av balkonger/terrasser höjer boendekvaliteten och skapar en mer jämlik boendestandard mellan medlemmarna i fastigheten (de andra lägenheterna i fastigheten har balkong, in mot gården eller ut mot gatan, vissa både och).

Kostnader för byggnation belastas den boende medlemmen genom hyrespåslag. Föreningen ansvarar för projektering och genomförande i egen regi eller via entreprenör.

#### Jag yrkar att stämman beslutar att:

styrelsen får i uppdrag att genomföra en utredning av möjligheten att bygga balkong(er) eller terrasser för vindslägenheter i fastigheten. Utredning omfattande:

- Tekniska förutsättningar (struktur, takkonstruktion, fuktsäkerhet etc.)
- Bygglovsmöjligheter enligt gällande detaljplan och kommunala krav
- Kostnadsberäkning för projektering, bygglovsansökan och byggnation
- Arkitektonisk utformning med hänsyn till fastighetens helhetsutseende
- Drift- och underhållskostnader samt ansvarsfördelning
- Alternativa lösningar (t.ex. öppen terrass, halvbalkong etc.)

När utredningen är klar ska styrelsen redovisa resultatet till berörda medlemmar samt lämna förslag

till beslut (till exempel godkännande av tillbyggnad, policy eller begränsningar) till nästa ordinarie föreningsstämma.

## Styrelsens utlåtande över motion 36

Frågan om att komplettera befintliga fastigheter med balkonger eller takterrasser har behandlats vid flera tidigare föreningsstämmor. Se till exempel motionerna 2009/48, 2011/35 och 2012/46. De frågor som tas upp i motion 36 ligger i linje med de som tidigare behandlats, varför styrelsen inte finner det motiverat att genomföra en ny utredning. För att en balkong- eller terrasskomplettering ska kunna genomföras krävs att bygglov kan erhållas och att de tekniska förutsättningarna är tillräckliga. Detta inkluderar bland annat takkonstruktionens bärighet, fuktsäkerhet och påverkan på fastighetens helhetsutseende. Ombyggnadsåtgärderna som krävs för att bygga en takterrass/balkong i ett befintligt hus är betydligt mer omfattande och kostsamma jämförelsevis balkonger i fasad. Samtidigt utgör terrasskonstruktioner i taklandskap konstruktioner vilka är svåra att få täta mot fukt och väta och riskerar inträngande fukt med stora konsekvenser för husets stomme och fasad som följd.

Med hänsyn till ovanstående och tidigare beslut anses det inte motiverat att genomföra en separat utredning av möjligheten att bygga takterrass/balkong till vindslägenheten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att avslå motionen.

---

## Motion 37

### Fasader och ytskikt i SKBs fastighetsbestånd

av Bo Wisenfelt, hyresmedlem Kartan-Skalan

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) förvaltar ett omfattande och långsiktigt fastighetsbestånd med höga ambitioner kring kvalitet, hållbarhet och attraktiv boendemiljö. I detta ansvar ingår att säkerställa att fastigheternas yttre skick är väl underhållet och ger ett positivt intryck både för boende, medlemmar och för omgivande stadsmiljö.

I dagsläget finns det ett flertal fastigheter inom SKBs bestånd där fasader och ytskikt upplevs som slitna, missfärgade eller ålderstigna. Detta gäller särskilt delar av det äldre beståndet, där färgsättningen ofta domineras av dova beige, grå eller gulaktiga toner. Även om dessa färgval historiskt varit vanliga upplevs de idag ofta som tråkiga och omodern i en stadsmiljö som år 2026 präglas av variation, liv och omsorgsfull gestaltning.

Välskötta och genomtänkt färgsatta fasader bidrar i hög grad till en trygg, trivsamt och attraktiv boendemiljö. En uppdaterad färgsättning kan ge fastigheterna ett mer modernt och välkomnande uttryck, samtidigt som den stärker områdets identitet och karaktär.

Genom att använda en bredare och mer samtida färgpalett, anpassad till respektive fastighets arkitektur och omgivning, kan SKB skapa mer levande stadsmiljöer och ett positivare helhetsintryck av sitt fastighetsbestånd. Detta gynnar inte bara de boende, utan bidrar även till en starkare och mer positiv bild av SKB som en modern och ansvarsfull fastighetsförvaltare.

Ett systematiskt arbete med fasader och ytskikt kan dessutom bidra till bättre långsiktigt underhåll, minska risken för framtida skador och säkerställa att underhållsåtgärder sker i rätt tid. Sammantaget stärker detta fastigheternas värde och livslängd.

Åtgärder avseende fasader och ytskikt bör hanteras inom ramen för SKBs ordinarie underhållsbudget och i linje med redan planerade underhållsåtaganden. På så sätt kan förbättringar genomföras kostnadseffektivt och utan behov av särskilda finansieringslösningar.

## Yrkande

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar:

att SKB ges i uppdrag att genomföra en inventering av fastighetsbeståndet med avseende på fasadernas och ytskiktens skick,

att SKB, baserat på inventeringen, ser över behovet av åtgärder på slitna och missfärgade fasader,

att SKB, där det är tekniskt, kulturhistoriskt och ekonomiskt lämpligt, eftersträvar en mer modern och varierad färgsättning vid fasadåtgärder, anpassad till stadsmiljön och fastigheternas arkitektur,

att nödvändiga åtgärder finansieras inom ramen för ordinarie underhållsbudget och planerat fastighetsunderhåll.

## Styrelsens utlåtande över motion 37

Styrelsen delar motionärens uppfattning om vikten av att säkerställa att SKBs fastighetsbestånd är väl underhållet och att fasadernas skick bidrar till en attraktiv och trivsamt boendemiljö. Föreningen arbetar redan idag systematiskt med underhåll av fastigheterna, inklusive fasader och ytskikt, inom ramen för den ordinarie underhållsbudgeten.

En inventering av fastighetsbeståndet med avseende på fasadernas skick utgör en del av SKBs löpande underhållsarbete. Vid behov av åtgärder beaktas tekniska, ekonomiska och kulturhistoriska aspekter för att säkerställa att åtgärderna är långsiktigt hållbara och kostnadseffektiva. Som en del av bedömningen används framtagna vårdplaner som stöd för att bedöma vilka åtgärder som är lämpliga och hur de kan genomföras på ett sätt som bevarar fastigheternas kulturhistoriska värden. Dessa vårdplaner inkluderar även vägledning kring färgsättning som ska beaktas vid renoveringar. I detta sammanhang är det viktigt att notera att det inte är "fritt fram" för SKB att välja vilken färgsättning som helst på sina fastigheter. Om ett kulörbyte innebär en stor förändring, till exempel från mörk till ljus kulör kan det krävas bygglov eller bygganmälan. I vissa historiska områden eller områden med särskilda regler för byggnadens karaktär är kulörvalet dessutom ofta mer begränsat för att bevara stadens uttryck.

Många av SKBs fastigheter har genomfärgad puts, vilket ger en väsentligt längre livslängd och bättre långsiktig hållbarhet än målade fasader. Fasaderna åldras successivt och får naturlig patina utan att vara i behov av renovering. Valet innebär högre initial kostnad men lägre underhåll över tid. Viss nedsmutsning från luftföroreningar är en oundviklig konsekvens av stadsmiljön.

Mot bakgrund av att SKB redan arbetar systematiskt och aktivt med de frågor som motionären tar upp finns det inte grund för att föreslå varken bifall eller avslag på motionens yrkanden. Styrelsen föreslår därför stämman besluta att anse motionen besvarad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

## Motion 38

### Uppföljning och efterlevnad av fullmäktigebeslut rörande antikvariska vårdplaner

av Anette Lebbard-Backhumla, Börje Lindström och Dan Sjöberg, hyresmedlemmar  
Motorn-Vingen-Bälgen

#### Bakgrund

SKB:s fullmäktige är föreningens högsta beslutande organ. Det är därför en grundläggande demokratisk princip att styrelse, VD och tjänstemannaorganisation följer, verkställer och kontrollerar att fullmäktiges beslut genomförs i enlighet med deras syfte. När beslut tolkas fritt eller tillämpas selektivt undergrävs medlemmarnas förtroende för den demokratiska processen och den förening som de tillhör.

Ett tydligt exempel gäller fullmäktiges beslut 2022 (motion 33/2022) om antikvariska underhållsplaner för kulturklassade fastigheter. Med anledning av beslutet har vårdplaner tagits fram för bland annat kvarteren Vingen och Motorn – båda K-märkta i högsta klassen, så kallad blåklassning, vilket innebär att de bedömts ha synnerligen högt kulturhistoriskt värde, i nivå med Stadshuset och byggnader i Gamla Stan.

I dessa vårdplaner framgår tydligt att vid behov av att förbättra lägenhetsdörrar beträffande brand-, ljud- och inbrottskydd ska befintliga dörrar i första hand bevaras och förbättras genom varsamma åtgärder, såsom brandskyddsmålning, svällister, gallergrindar eller invändiga förstärkningar. Vidare föreslås att "åtgärdsprogram tas fram av arkitekt eller annan sakkunnig".

Någon skriftlig utredning av extern arkitekt/sakkunnig har dock inte redovisats, vilket hade varit nödvändig och värdefull för att kunna bedöma möjligheterna att tillgodose förbättrade krav på brandsäkerhet, inbrottskydd och bullerskydd för bostäderna i våra hundraåriga hus.

Trots detta överväger SKB:s förvaltningsorganisation möjligheten att erbjuda installation av nya säkerhetsdörrar som tillval även i dessa blåklassade fastigheter – något som står i direkt strid med både antikvariska principer och fullmäktiges tidigare beslut. En sådan åtgärd skulle oåterkalleligen skada de kulturhistoriska värden som SKB har ett ansvar att förvalta och vårda.

#### Kulturhistoriskt ansvar och varsamhet

Blåklassning av hela bostadskvarter är mycket ovanligt och förpliktigar SKB att bevara byggnadernas autenticitet.

Varsamhet innebär inte att ersätta originaldetaljer med nytillverkade kopior, utan att i första hand bevara det som redan finns. Att ersätta de hundraåriga dörrarna i Vingen och Motorn med nya, om än liknande, är inte varsamt – det är ett uttryck för 1970-talets rationaliseringstänkande.

Det finns dessutom, enligt vårdplanerna, en rad beprövade metoder för att stärka befintliga dörrars inbrotts-, brand- och ljudskydd utan att byta ut dem. Genom justering, tätning och förstärkning kan funktionerna förbättras samtidigt som dörrarnas kulturhistoriska värde bevaras. Gallergrindar i skyddsklass 3 eller högre kan förstärka säkerheten ytterligare.

SKB:s nuvarande modell, där hyresgäster enskilt kan finansiera byte till säkerhetsdörrar, leder till att trapphusens helhetsintryck splittras och att kulturmiljöbedömningen i praktiken överläts till enskilda medlemmar. Ett sådant system urholkar föreningens ansvar som ägare och evighetsförvaltare.

#### Miljöansvar

Återanvändning av material i stället för nytillverkning är skonsamt för en miljö där varje åtgärd är nödvändig för att undvika en miljökatastrof. Att ersätta befintliga 100-åriga dörrar med nytillverkade dörrar skall alltså undvikas även av detta skäl.

## **Trovärdighet och framtidsansvar**

SKB:s första kvarter – Vingen och Motorn – är symboler för föreningens ursprungliga byggambitioner och en del av dess identitet. Att bevara dessa byggnader i enlighet med antikvariska vårdplaner är inte bara en fråga om estetik, utan också om respekt för fullmäktiges beslut och för den idétradition som bär föreningen.

## **Uppföljningsprocess**

SKB är en evighetsförvaltare och måste därför långsiktigt säkerställa att föreningens fastigheter förvaltas på ett sätt som upprätthåller deras funktion, skick och värde.

Förvaltningen ska samtidigt spegla de ambitioner och idéer som präglar föreningen och dess medlemmar. I detta ansvar ingår även att bevara den byggnadsarkitektur som bedöms ha särskilt värde att skydda för framtiden.

Det är föreningens fullmäktige och styrelse som har det yttersta ansvaret för att dessa principer efterlevs. Detta ansvar kan inte delegeras fullt ut till förvaltningen.

Förvaltningen är mycket kompetent, engagerad och framåtblickande. I vissa frågor kan det vara behov av tydliga direktiv från styrelsen, med stöd av fullmäktiges mandat, om vad som får respektive inte får göras.

Vi vill slutligen betona att denna motion inte bör uppfattas som en teknisk detaljstyrning, utan handlar i grunden om en demokratifråga där fullmäktigebeslut ska följas för att SKB ska kunna bevara inte bara sitt kulturarv utan även sin unika demokratiidé.

## **Vi föreslår att fullmäktige beslutar att uppmana SKB:s styrelse**

att i samråd med byggnadsantikvarisk expertis utarbeta en intern kontrollrutin för uppföljning av antikvariska vårdplaner

att i samband med detta ge direktiv om att antikvariska vårdplaner för särskilt värdefulla fastigheter ska vara styrande dokument, där väsentliga avvikelser ska underställas styrelsen för beslut

att alla väsentliga avvikelser från vårdplanerna skriftligen ska dokumenteras och motiveras för styrelsens ställningstagande

## **Styrelsens utlåtande över motion 38**

Styrelsen instämmer i att de antikvariska vårdplanerna är viktiga vägledande dokument för det fortsatta arbetet med kulturhistoriskt klassade kvarter. Genom att vårdplanerna används som en del i förvaltningens underlag skapas bättre förutsättningar för en långsiktig och enhetlig hantering av underhållsåtgärder, i linje med fullmäktiges beslut från 2022. Detta bidrar till att ytterligare stärka skyddet av det kulturarv som SKB förvaltar. Styrelsen gör bedömningen att beslutet fortsatt ligger till grund för arbetet och tillämpas konsekvent.

Syftet med de framtagna vårdprogrammen, enligt den antikvarie som tagit fram desamma, är att ”föreslå åtgärder som bevarar bebyggelsens kulturhistoriska värden. Åtgärdsförslagen ligger sedan, tillsammans med annan kunskap, till grund för planeringen av hur kommande renoveringar planeras och utförs.” Därför är vårdplanerna inte ensidigt styrande. Det är viktigt att SKB förhåller sig till lagar och regler som bland annat reglerar fastighetsägaransvaret. Interna rutiner för uppföljning av i förekommande fall styrande dokument och vägledande dokument, som exempelvis de antikvariska vårdplanerna, hanteras inom ramen för SKBs löpande förvaltning.

Frågan om säkerhetsdörrar som tillval har behandlats inom SKB sedan 1980-talet, då medlemmar gavs möjlighet att på egen bekostnad installera säkerhetsdörrar. Efter fullmäktigebeslut 1992 infördes

ett tillvalssystem i merparten av föreningens fastigheter. I kvarter där en enhetlig dörrutformning av estetiska eller kulturhistoriska skäl bedömdes nödvändig tilläts dock inte säkerhetsdörrar, istället erbjöds gallergrindar. Behov av dörrar som bättre motsvarar dagens krav på brandskydd, säkerhet och ljudisolering har därefter återkommande framförts av boende, bland annat genom en motion 2004. När kostnaderna för att ta fram tidstypiskt utformade säkerhetsdörrar senare minskade öppnades 2021 möjligheten att erbjuda sådana dörrar även i dessa kvarter.

Kundundersökningar visar tydligt att de boendes upplevda trygghet ökar när säkerheten mot inbrott i lägenheten förstärks i och med att säkerhetsdörrar installerats. I de kvarter där tillvalet ännu inte erbjudits är resultatet på frågan däremot lågt. Dessa kvarter ligger i den senaste kundundersökningen avsevärt under både branschens genomsnitt och SKBs eget medelvärde i fråga om upplevd trygghet i den egna bostaden.

I fallet med säkerhetsdörrar har vårdplanerna varit en förutsättning för att överhuvudtaget kunna pröva frågan om säkerhetsdörrar i kulturhistoriskt klassade fastigheter och dessa har konsekvent beaktats i planering, projektering och genomförande. Säkerhetsdörrarna har i samråd med antikvarisk kompetens anpassats för att i så hög grad som möjligt efterlikna originaldörrarna i material, utseende och detaljer.

Mot bakgrund av att det enligt styrelsens uppfattning redan finns ändamålsenliga rutiner för hur vårdplanerna följs upp och omsätts i praktiken, finns det inte grund för att föreslå varken bifall eller avslag på motionens första att-sats.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad och

att avslå motionens andra och tredje att-satser.

---

## Motion 39

### Enklare internbyten

av Sofie Stavtorp, fullmäktig Erkenskroken

Med tanke på den allt längre kötiden i många av SKB:s kvarter behöver vi göra det enklare att internbyta inom sitt eget kvarter. För den som bott länge i ett kvarter och fått försämrad hälsa är det alltför komplicerat att flytta. Bor man i ett hus utan hiss skulle det vara bra om grannar med likadana lägenheter kunde byta mellan olika våningar. Idag är det svårt att få igenom ett sådant byte eftersom stadgarna lyder: "Om den ene (eller båda) kan få den andres lägenhet på sin turordning, avslås bytet." I ett kvarter med få omflyttningar blir det då en omöjlighet. Hyreslagen säger att man har rätt att byta sin SKB-lägenhet mot en annan hyresrätt. Det riskerar att leda till en situation där det är enklare att få igenom ett externbyte än att byta med sin egen granne. Vid ett externbyte kommer det dessutom in en person som inte köat och rundar hela SKB-kön. Att flytta ur SKB är ett stort steg för många som man helst inte vill ta. Det finns många som skulle vilja/behöva flytta inom SKB som nu avvaktar. Hur många som ansöker om lägenhetsbyte speglar inte det verkliga behovet.

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

ge styrelsen i uppdrag

att utreda hur man kan förenkla internbyten.

## Styrelsens utlåtande över motion 39

Styrelsen vill aktivt hitta sätt att inom ramen för vad stadgarna tillåter stimulera flyttkedjor. Precis som motionären lyfter fram vore det god medlemsnytta om den medlem som inte längre kan gå i trappor kan flytta till en lägenhet med bättre tillgänglighet. Det skulle också kunna leda till att med-

lemmar med hemmavarande barn ges möjlighet att flytta till en större lägenhet. En flyttkedja som skulle leda till ett bättre nyttjande av föreningens bostadsbestånd.

Med det sagt är styrelsen positiv till den effekt som motionären vill åstadkomma. Det finns mycket bra med den raka kön och grundläggande turordningsprincipen. Dock leder den i det här sammanhanget till effekter som beskrivs nedan.

### **Interna lägenhetsbyten kontra turordningsprincipen**

Vid ansökan om lägenhetsbyte mellan två hyresmedlemmar i SKB görs dels en prövning utifrån hyreslagens krav på att båda parter i bytet ska ha styrkta beaktansvärda skäl. Beaktansvärda skäl är till exempel behov av större eller mindre lägenhet då behovet ändras över tid på grund av familjeförändringar, behov av bättre tillgänglighet och liknande. Därutöver görs hos SKB en prövning av om den ena bytesparten kan få den andres lägenhet på sin kötid, eller inte. Har det under det gångna året hyrts ut lägenheter som är likvärdiga med den som hen vill flytta till och som hen hade kunnat få, hänvisar uthyrningen till kön. Skälet är att den andre medlemmen, vars kötid är kortare, annars skulle gynnas och ges möjlighet att flytta till en lägenhet som det finns andra medlemmar, med längre kötid, som hade velat hyra. SKB menar då att bytet inte är en förutsättning för att den ene parten ska tillgodose sitt behov av annan bostad och med det faller bytet. Om bytet sker mellan två medlemmar vars turordning är likvärdig och som byter mellan två lägenheter med samma storlek i samma område för att exempelvis komma ner till markplan för bättre tillgänglighet, är ”undantaget” från turordningsprincipen mindre allvarligt. Den situationen är dock väldigt ovanlig. Vanligast är medlem med lång turordning i attraktiv lägenhet (till exempel stor innerstadslägenhet) som vill byta med hyresmedlem i mindre attraktiv lägenhet som kräver kortare turordning (till exempel mindre lägenhet i mindre centralt område). Det som då händer är att medlemmen med kort turordning i den mindre attraktiva lägenheten ges möjlighet att flytta till den mer attraktiva lägenheten som turordningen inte räcker till. Medlemmen med lång turordning flyttar till den mindre attraktiva lägenheten. Med bibehållen turordning kan sedan medlemmen med lång turordning via kön återigen söka en mer attraktiv lägenhet och resultatet blir att medlemmen med kortare turordning gått före kön.

Det är inte så vanligt med bytesansökningar mellan medlem i stor innerstadslägenhet och medlem i mindre lägenhet i ytterområde, även om det förekommer. Inte heller är det så vanligt med byten där medlemmar med lika stora lägenheter vill byta med varandra där skälet är att lösa ett tillgänglighetsproblem. Vanligast är medlem i stor lägenhet som vill byta med medlem i liten lägenhet i samma område. Det handlar då visserligen om byten som skulle leda till medlemsnytta för de båda medlemmarna, men vara till nackdel för andra medlemmar med längre kötid och som också vill flytta till större lägenhet. Det förekommer också misstänkta skenbyten mellan attraktiva och mindre attraktiva lägenheter där medlem hjälps till en större lägenhet då den som bor där egentligen avser att avflytta från SKB.

Om fullmäktige ställer sig bakom att endast hyreslagens bestämmelser om beaktansvärda skäl ska ligga till grund för byten, även mellan två hyresmedlemmar, skulle de byten som motionären föreslår kunna bifallas. Effekten skulle bli medlemsnytta för dessa båda medlemmar vare sig behovet gäller ökad tillgänglighet eller behov av större eller mindre bostad. SKBs bostadsbestånd blir också sannolikt bättre nyttjat. Bieffekten blir att några medlemmar med lång turordning går miste om möjligheten till annan bostad som de efterfrågar. Styrelsen har, inte minst i samband med stadgebeslutet om att riktlinjer för tilldelning av lägenhet inte får inskränka turordningsrätten, uppfattat att fullmäktige inte vill åsidosätta denna rätt, varför styrelsen inte har något förslag i det avseendet. En bieffekt som uppenbart kan uppstå är att medlemmar med kortare turordning och band till äldre medlemmar, exempelvis föräldrar, skulle kunna gynnas på bekostnad av andra medlemmar.

### **Externa lägenhetsbyten**

Som framgår arbetar SKBs uthyrningsavdelning med turordningsprincipen som grund för bedömning av direktbyten mellan SKBs hyresmedlemmar. När det gäller externa lägenhetsbyten kan ingen av parterna få den andres lägenhet på sin turordning. Då är det beaktansvärda skäl enligt hyreslagen

och bedömning av den inflyttandes ekonomi som avgör. Den legala bytesrätten vid externbyten råder inte SKB över.

### **Flytt utan komplettering av upplåtelseinsats när särskilda skäl finns**

Vad kan då göras, inom ramen för turordningsrätten och gällande stadgar, för att bidra till att underlätta flyttkedjor, åstadkomma ett bättre nyttjande av bostadsbeståndet och därigenom skapa medlemsnytta för fler, utan att åsidosätta turordningsprincipen?

Gällande stadgar ger styrelsen möjlighet att medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd om det föreligger särskilda skäl (SKBs stadgar § 38 sista stycket). Denna möjlighet har inte nyttjats, i vart fall inte under den senaste tioårsperioden. Styrelsen avser definiera vad som kan vara särskilda skäl och upplysa medlemmarna om denna möjlighet på ett tydligare sätt än bara genom stadgebestämmelsen. Särskilda skäl kan exempelvis föreligga för medlem som bor i stor lägenhet med låg tillgänglighet som önskar flytta till en mindre lägenhet med bättre tillgänglighet. Särskilda skäl kan också föreligga när medlemmar vill flytta till en lägenhet i ett område där SKB har vakanser eller mycket korta kötider. Vanligtvis till en större lägenhet. I de situationer som exemplifierats ovan, och möjligen andra, avser styrelsen fatta beslut om att medlemmen medges flytta utan att komplettera sin upplåtelseinsats.

### **Sammanfattning**

Styrelsen har förklarat varför interna direktbyten i vissa situationer avslås på grund av turordningsprincipen. Om fullmäktige vill något annat kan det utredas, men styrelsen har inte uppfattat signaler från fullmäktige om att turordningsrätten ska frångås.

Styrelsen har också redovisat beslutet om att tydligare informera om den stadgeenliga rätten att, om särskilda skäl föreligger, medge anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom SKB. Detta skulle kunna bidra till att underlätta för det som motionären vill, nämligen att stimulera omflyttning för bättre nyttjande av beståndet. En ambition som styrelsen och motionären delar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att       anse motionen besvarad.

---

## **Motion 40**

### **För en rättvis och transparent process för tilldelning av parkerings- och garageplatser**

av Mattias Wachtmeister, fullmäktig Kappseglingen

#### **Bakgrund**

Tillgången till parkerings- och garageplatser är en viktig del av boendekvaliteten för många medlemmar i Stockholms kooperativa Bostadsförening (SKB). Dagens system för att hantera kön och tilldelningen av dessa platser brister dock i två centrala avseenden: transparens och användarvänlighet.

För det första är den nuvarande processen otydlig. Medlemmar som står i kö har ingen insyn i hur kön ser ut, hur många som står före, eller på vilka grunder tilldelning sker. Bristen på transparens skapar en osäkerhet och kan i värsta fall leda till misstankar om godtycke och oegentligheter.

För det andra medför systemet en onödig börda för den enskilde medlemmen genom kravet på "dubbelaktivering". Det räcker inte med att en medlem anmäler sitt intresse och ställer sig i kö. Medlemmen förväntas dessutom aktivt bevaka och ansöka om varje enskild plats som blir ledig. Detta missgynnar medlemmar som av olika anledningar inte har möjlighet att ständigt bevaka utbudet och skapar en stressande och ineffektiv process. Ett kösystem bör byggas på en enkel princip: anmäl intresse en gång och få ett erbjudande när det är din tur.

För att stärka medlemmarnas förtroende för föreningen, förenkla administrationen och säkerställa en rättvis hantering föreslår vi en reformering av systemet.

### **Yrkande**

Jag föreslår därför stämman att besluta om att införa ett nytt, transparent och förenklat digitalt system för hantering av kön och tilldelning av parkerings- och garageplatser.

Det nya systemet ska bygga på följande principer:

1. **Enkel aktivering:** En medlem anmäler sitt intresse för en parkerings-/garageplats en (1) gång för att aktivera sin köplats. Därefter är medlemmen aktiv i kön och behöver inte göra ytterligare ansökningar för varje enskild plats.
2. **Erbjudandebaserad tilldelning:** När en plats blir ledig ska den medlem som står först i turordning automatiskt få ett erbjudande om att hyra platsen.
3. **Tydliga konsekvenser:** Om medlemmen tackar nej till erbjudandet förverkas köplatsen. För att åter kunna få en plats måste medlemmen ställa sig i kön på nytt. Detta säkerställer en god rörlighet i kön.
4. **Full transparens:** Alla medlemmar ska via SKB:s medlemssidor kunna se en anonymiserad version av kön i realtid. Informationen ska, med full efterlevnad av GDPR, som minimum innehålla:
  - Totala antalet köande till en specifik anläggning/fastighet.
  - Den egna köplatsen.
  - Genomsnittlig kötid för de 3–5 senast tilldelade platserna i samma anläggning/fastighet, för att ge en uppskattning om förväntad väntetid.

Detta skulle skapa en process som är rättvis, förutsägbar och enkel att förstå för alla medlemmar, samtidigt som det säkerställer personuppgiftsintegriteten.

### **Jag föreslår därför stämman att besluta:**

**att** ge styrelsen i uppdrag att reformera processen för tilldelning av parkerings- och garageplatser i enlighet med motionens intentioner.

**att** det nya systemet ska bygga på principen om en enda anmälan för att aktivera sin köplats, följt av ett direkt erbjudande när en plats blir tillgänglig för den som står på tur.

**att** ett avvisat erbjudande om en specifik plats innebär att köplatsen förverkas och att medlemmen vid fortsatt intresse måste göra en ny köanmälan.

**att** en digital, anonymiserad och GDPR-säkrad kölista görs tillgänglig för alla medlemmar, som visar aktuell kösituation och ger en indikation om förväntad kötid.

**att** det nya systemet ska vara färdigutvecklat och implementerat senast den 31 juni 2027.

## **Styrelsens utlåtande över motion 40**

Motionärens förslag är klart intressant om man endast utgår från att det ska vara enkelt och tydligt för den enskilde medlemmen och rationellt för SKBs administration. Styrelsen är dock övertygad om att de flesta medlemmar skulle uppfatta en sådan ordning som stelbent och oönskad.

## Övergång från manuell till nuvarande digital process

Tidigare hade SKB en kö till garage- och parkeringsplatser som hanterades i manuella kölistor, per kvarter. På kölistan antecknades endast hyresmedlemmar med gällande kontrakt för bostad i det aktuella kvarteret. Oftast anmälde man sig till kön i samband med att man tecknade kontrakt för en lägenhet.

När en garage- eller parkeringsplats blev ledig kontaktades den med längst kötid och ett erbjudande lämnades. Hyresmedlemmen gavs tid att titta på platsen och uppmanades också att provparkera. Inte sällan sa man nej och samma procedur fick upprepas med nästa på kölistan. Medlemmar som tackade nej blev inte strukna från listan. Att strykas var egentligen huvudregeln, men så gott som alla protesterade högljutt och medgavs att kvarstå på listan. Det fanns också medlemmar som ville stå på listan för framtida behov, men som inte ville ha några erbjudanden. Även det tilläts.

Den manuella hanteringen ledde till hög servicenivå. Man fick erbjudande om att hyra plats utan att själv bevaka. Man gavs också möjlighet att tacka nej till erbjudandet och ändå stå kvar. Och man kunde stå i kön för ett eventuellt framtida behov. Den manuella hanteringen ledde till tung administration och vakanskostnader för SKB. Under åren 2018–2020 uppgick vakanskostnaderna för garage- och parkeringsplatser till 1,6, 1,9 respektive 1,5 miljoner kronor. Året efter införandet av den digitala uthyrningen av garage- och parkeringsplatser sjönk vakanskostnaden till 859 000 kronor för att 2024 ha sjunkit ytterligare till 685 000 kronor. (Något högre 2025 till följd av temporärvakanser i nyproducerade garage). Den manuella hanteringen gav också näring till misstankar om att garage- och parkeringsplatser inte hyrdes ut i turordning och en risk för missförstånd om huruvida man stod i kö eller inte. Det rädde helt enkelt brist på transparens.

## Befintlig digital process

Den nuvarande lösningen, som infördes 2020, innebär att man som hyresmedlem, efter inflytt till ett kvarter, aktiverar sin köplats till garage- och/eller parkeringsplats på Mina sidor. Ködatum blir dagens datum. Man kan också markera i en kryssruta att man vill bli notifierad när en plats blir ledig, genom att SKB skickar ett mejl. Man behöver alltså inte bevaka lediga platser utan man får ett mejl.

Garage- och parkeringsplatser som sägs upp publiceras på Mina sidor i fyra steg; I steg 1 blir platsen bara synlig för hyresmedlemmar i det aktuella kvarteret, och som idag inte har en plats eller som vill byta plats. Det vill säga hyresmedlemmar ges i första hand möjlighet till **en** plats, men kötid kan leda till att man får möjlighet att byta till en bättre.

Om ingen vill hyra platsen i steg 1 går platsen över till steg 2. Då publiceras platsen till hyresmedlemmar i det aktuella kvarteret som vill hyra en plats till. Det vill säga, i andra hand tilläts medlemmar i det aktuella kvarteret att hyra ytterligare en plats.

Om ingen hyresmedlem i steg 2 vill hyra platsen går den över till steg 3. Då blir platsen synlig på Mina sidor för alla medlemmar – både köande och hyresmedlemmar i andra kvarter.

Om ingen medlem vill hyra platsen går den över i steg 4 där den sedan ligger kvar. Dessa platser visas för alla besökare på skb.org under Sök ledigt. Först till kvarn gäller efter kontakt med SKB.

## Fördelar med nuvarande process

De medlemmar som anmält sig till kön och som markerat att man vill ha mejl om lediga platser notifieras. Medlemmarna ges information om vilken plats som är möjlig att intresseanmäla till och kan ta ställning till om platsen är intressant med hänsyn till platsstorlek, pelares placering, buskar/träd och snövallar vid utomhusparkeringar liksom andra fysiska förutsättningar. Medlemmar som just nu inte har behov av en garage- eller parkeringsplats kan också avstå från att intresseanmäla. Bara de som är intresserade av just den aktuella platsen här och nu, och som är beredda att nyttja sin kötid för den aktuella platsen, gör intresseanmälan och kan få ett erbjudande – om kötiden räcker. Medlemmar riskerar inte att få erbjudande om plats som man inte vill hyra.

SKB har kraftigt minskat vakanskostnaderna genom att processen är helautomatisk. Medlemmar kan byta upp sig till bättre platser genom att sköta det själva på Mina sidor. Administrationen har minskat och det är tydligt om man står i kö och vilket ködatum man har.

### **Nackdelar med nuvarande process**

Ett ködatum säger inget om ens chans att få hyra en plats. Chansen beror på ens ködatum i förhållande till ens grannars ködatum och hur intresserade de är av att hyra platsen. Precis som för lägenheter uppstår en kö här och nu för den publicerade garage- eller parkeringsplatsen. Och hur man placerar sig i kön beror på vilka andra som är intresserade av just den aktuella platsen, vilket oftast beror på hur den är belägen.

Vill man hyra en garage- eller parkeringsplats måste man reagera när mejlet kommer om en ledig plats, och då måste man göra en intresseanmälan.

### **Sammanfattning**

Givet att man sätter sig in i hur och varför nuvarande process fungerar, bedömer styrelsen att de flesta medlemmar skulle anse att den av motionären föreslagna förändringen skulle innebära en kraftig försämring. Den skulle vara enkel för SKB men leda till erbjudanden om plats som en medlem inte vill hyra, med förlust av kötid som konsekvens. Fördelen med motionärens förslag är att man alltid kan veta hur många som står före i kön.

Om alla platser i ett garage eller på en parkeringsplats var likvärdiga, det vill säga om de var lika breda och lika lätta att parkera på, skulle den raka kön med automatiska erbjudanden och strykning ur kön om man tackar nej till erbjudande, kunna upplevas som rättvist och bra. Men tyvärr är inte alla parkeringsplatser lika.

### **Möjliga förbättringar**

Det finns detaljer gällande de mejl som skickas när platser är publicerade som kan förbättras. SKB avser bygga en ny webbplats under de närmaste två åren. Motionärens synpunkter på transparens kommer att beaktas i detta sammanhang.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen, med tillägg att styrelsen vid utveckling av ny webb ska beakta motionärens förväntningar på ytterligare transparens.

---

## **Motion 41**

### **Underlaget för entledigande av styrelsesuppleant – stämmorna 2025-09-22 och 2025-11-15**

av Hans Eriksson, fullmäktig Kronogården

Vid extrastämman 15 november 2025 avrundade SKB Ordförande stämman bland annat med att säga några ord kring min avgång som styrelsemedlem. Jag tar emot ursikten men den gick inte så värst långt. Det var en ursäkt om att formuleringarna var onödigt tillspetsade men inget om att återta påståendena om att jag agerat utan tillstånd, utan insyn från mitt kvartersråd och utan insyn från SKBs tjänstemän. Under den omfattande skriftväxlingen tidigare så frågade jag flera gånger om underlagen för dessa påståenden men fick aldrig något svar på detta. Därför kommer dessa yrkanden.

Jag yrkar på att stämman ålägger styrelsen

- att redogöra för vilket tillstånd som saknades
- att redogöra för underlaget till påståendet ”utan insyn från kvartersrådet” med tanke på att Per Jonsson, som har varit med i kvartersrådet under hela denna period, säger sig ha haft insyn
- att redogöra för hur SKB:s tjänstepersoner kan förvänta sig ha insyn

Dessutom yrkar jag på

- att stämman begrundar styrelsens svar på denna motion, om svaret är ett tillräckligt återtagande av de centrala beskyllningarna eller inte.

Jag verkar i sammanhang där bakgrundskontroller sker och ibland även utredningar om säkerhetsklassning. Då kommer sådana här anklagelser fram och därför är det viktigt att ha ett protokollsutdrag som visar att anklagelserna saknar grund.

Det finns även några meningar om ekonomiavdelningens påstötningar som inte avspeglar verkligheten men de lämnar jag därhän i detta läge.

Nedan följer en lite längre utläggning om bakgrunden till denna motion, med bl.a. citat från handlingarna och protokoll i detta ärende på stämman.

=====

Till stämman 2025-09-22 anmälde SKB styrelseärendet Entledigande av styrelsesuppleant. I underlaget fanns det många påståenden och insinuationer som man kan anmärka på. Det som sticker ut är dock stycket Uppdrag i kvartersrådet. Jag lägger med det ordagrant nedan. Jag har gjort nya stycken och understrykningar men ingen text är ändrad:

### **Uppdrag i kvartersrådet**

*Utöver vad som framkommit vid bakgrundskontrollen noteras att HE tidigare har haft rollerna som både sammankallande och kassör i kvartersrådet i kv Kronogården (Ursvik).*

*De dubbla rollerna har begränsat möjligheten till insyn i kvartersrådets ekonomi. SKBs ekonomiavdelning har upprepat antal gånger anmodat HE att sätta in kassabehållningen på ett SKB-konto i bank. Efter påstötningar under minst två års tid finns numera kvartersrådets kassabehållning hos SKB.*

*Det faktum att det tog lång tid innebär att HE, utan tillstånd under tiden dessförinnan ensam haft tillgång till kvartersrådskassan, utan insyn från vare sig kvartersrådet i övrigt eller från SKBs tjänstemän.*

*Detta agerande kan inte anses vara förenligt med att inneha ett förtroendeuppdrag i föreningen.*

Innan jag kommer till de understrukna påståendena vill jag bara framföra att ekonomiavdelningen vid två tillfällen framförde synpunkterna om dubbla roller. Vid båda tillfällena höll jag med dem i sak men påpekade att vårt råd var väldigt tunt, 3st personer totalt. Jag var sammankallande, kassör och dessutom lokalansvarig. De fick löpande information om ekonomin vilket intygas av Per J som varit med under hela tiden. Vi fick intäkter från hyra men hade ytterligt få utlägg. Jag hade inte energi över för att ta tag i denna sak. Vid ett kvartersmöte om inglasning fick rådet påfyllning med 4 nya personer varav en kassör. Ingen var gladare än jag och 2 veckor senare hade Julia satt upp allting i den nya ordningen och kapitalet hade överförts. Underbart! Formuleringen i underlaget utmålar ekonomiavdelningens påstötningar som avgörande vilket inte alls var fallet.

De allvarligare påståendena om min rederlighet och moral säger i princip tre saker:

- Jag saknade tillstånd
- Rådet hade ingen insyn
- SKB:s tjänstepersoner hade ingen insyn

därför är jag inte lämplig för förtroendeuppdrag.

Detta var nya anklagelser och jag hade inte fått tillfälle att bemöta dem innan kallelsen. Dessutom låg hela bilagan öppet för hela Internet ! Jag har skärmdumpar som visar att det hade snappats upp av sökmotorerna och var åtkomligt. Att det låg öppet gjorde att jag lämnade in ett tillsynsärende hos Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) som jag i skrivande stund inte vet hur långt det har framskridit (ärendenr IMY-2025-19203)

I protokollet från stämman 15/11 (sid 26) står det:

*Reinhold Lennebo, föreningsordförande: En del i att vara en förening i tiden är att erkänna när vi gör fel; på förra stämman entledigande vi en styrelsemedlem. Det kunde uppfattas så att vi kände till oegentligheter, så var det inte. Det var onödigt tillspetsat formulerat. Och vi får se över hur vi publicerar material på nätet inför våra stämmor.*

Jag har också lyssnat på några inspelningar och har hört hela föredragningen. I princip några varianter på att det var inte så vi menade, vi är ledsna att det togs emot så osv, men inget erkännande om saken. Så påståenden om hemlighetsmakeri kvarstår. Ska man vara petig så avgick jag, det blev inget beslut om entledigande.

Men faktum kvarstår: påståendena om avsaknad av tillstånd och ingen insyn ligger fortfarande på bordet, de är inte tillbaka dragna. Under korrespondensen efter första stämman frågade jag flera gånger efter

- Vilket tillstånd saknades
- Vilket underlag har ni för att säga att rådet inte hade insyn, tvärtemot vad Per J i rådet intygar
- Var står det att SKB:s tjänstepersoner ska ha insyn? (obs! Jag har aldrig fått någon fråga om kontoutdrag e.dyl)

Notera att enligt då gällande arbetsordning så utses sammankallande och kassör av kvartersrådet. Så de svarar inte inför någon annan än kvartersrådet. Inte styrelsen, inte förvaltningen. Mitt kvartersråd var tillfreds med upplägget.

Jag driver inte detta för att jäklas. Men man får inte hantera anklagelser om bristande moral på detta sätt. Man ska ha väldigt torrt på fötterna. Hade detta skett när jag varit mitt i karriären så kunde detta ha varit fatalt. Nu är den perioden över men jag har några engagemang där bakgrundskontroller sker, ibland även utredningar om säkerhetsklassning. Underlaget från stämman i september kommer troligen att hittas och då är det vitalt att jag har protokollsutdrag som tillbakavisar beskyllningarna. Att hänvisa till vad någon sagt på en stämma räcker, det måste in i protokollet.

Under veckorna efter stämman i september hade jag en mailutväxling där jag vill ha en protokollförd ursäkt där det framgår att underlagen saknar grund men det ville man inte alls.

Därför kommer dessa yrkanden.

Jag yrkar på att stämman ålägger styrelsen

- att redogöra för vilket tillstånd som saknades
- att redogöra för underlaget till påståendet "utan insyn från kvartersrådet" med tanke på att Per Jonsson, som har varit med i kvartersrådet under hela denna period, säger sig ha haft insyn
- att redogöra för hur SKB:s tjänstepersoner kan förvänta sig ha insyn

Dessutom yrkar jag på

- att stämman begrundar styrelsens svar på denna motion, om svaret är ett tillräckligt återtagande av de centrala beskyllningarna eller inte.

## Styrelsens utlåtande över motion 41

Vid den ordinarie föreningsstämman den 24 maj 2025 valdes några nya medlemmar in som styrelsesuppleanter genom så kallad golvnominering. SKB har sedan en tid tillbaka som rutin att inför val av förtroendeposter till styrelsen göra bakgrundskontroller av de föreslagna personerna, vilket informeras om vid stämman. Vid golvnomineringar kan sådan kontroll av förklarliga skäl inte genomföras före valet. När det gäller ärendet om entledigande av styrelsesuppleant till extrastämman den 22 september 2025 grundade detta sig på vad som framkommit vid den bakgrundskontroll som skedde i efterhand. Ärendet hade också föregåtts av flera samtal mellan styrelsens ordförande och styrelsesuppleanten som getts möjligheten att avsäga sig uppdraget, och därmed undvika att det blev publikt. Styrelsesuppleanten avsåg sedan själv sitt uppdrag vid extrastämman.

I ärendets underlag nämndes bland annat styrelsesuppleantens hantering av aktuell kvartersråds-kassa. Motionären, tillika före detta styrelsesuppleanten, vill nu ha ytterligare redogörelse för detta, vilket följer här:

- I kvartersrådsguiden framgår det att kvartersråden ska ha en sammankallande och en kassör. Detta överensstämmer med god föreningssed.
- Skatteverket och de banker som SKB använder anser att kvartersrådets verksamhet är en del av SKBs verksamhet. En arbetsgrupp tog under ledning av SKBs ekonomiavdelning under 2019 fram nya rutiner för hur de krav som Skatteverkets och bankernas bedömning medförde skulle mötas. De nya rutinerna fastställdes 2020. Beslutet var att samtliga kvartersråds-kassor måste hanteras på konton som innehas av SKB centralt. Detta kommunicerades också till alla SKBs kvartersråd.
- Att pengarna ska hanteras via SKBs konton och kvartersrådets verksamhet ska bokföras i SKBs räkenskaper innebär att SKBs tjänstemän ska ha full insyn. Detta innebär att det är de kvarters-rådskonton som SKB tillhandahåller och inga andra som ska användas.
- På kvartersrådskontona hos SKB kan fler ha behörighet, detta gäller både för full behörighet eller titt-behörighet. Kvartersråden väljer själva hur de vill lägga upp detta, men SKBs tjänste-män på ekonomiavdelningen ska alltså ha full insyn i dessa konton och ska få underlag på alla transaktioner som passerar kontot.

Styrelsen vill avslutningsvis återigen upprepa att det var olyckligt att det aktuella ärendet lades upp på föreningens hemsida, på samma sätt som allt underlag till en föreningsstämma alltid publiceras, inför extrastämman den 22 september 2025. Ärendet avpublicerades efter extrastämman.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att      anse motionen besvarad.

---

## Motion 42

### Bättre demokrati på föreningsstämman

av Lars Lingvall, hyresmedlem Göken

Sedan länge används en **blankett för anmälan till talarlistan** vid föreningsstämman. På blanketten kan man också ange yrkanden.

Att lämna in egna **yrkanden skriftligt** är lämpligt och får gärna vara ett krav. Det behövs för att garantera att formuleringarna blir korrekta i protokollet. Yrkanden som är bifall till eller avslag på ett befintligt förslag behöver dock inte lämnas in skriftligt. Men ett yrkande måste **framföras muntligt** för att gälla. Mötesordföranden behöver sedan **kontrollera** att talaren framför exakt samma yrkande från talarstolen. Om de är olika gäller det muntligt framförda yrkandet.

Det är också bra för planeringen av stämman om de som från början vet att de vill tala i något ärende **anmäler sig till talarlistan** i förväg. Men för att yttra sig igen i samma debatt bör det vara tillräckligt att räkka upp handen – talar man en andra gång är man känd. Så har också praxis varit tidigare.

Men vid de senaste stämmorna **har det krävts** att man för varje ytterligare anförande lämnar in en blankett. Det är omständligt och tar tid. Man måste ha – eller först hämta – en blankett, fylla i den och sedan kryssa sig fram mellan borden (så som möteslokalen har sett ut vid de senaste stämmorna) och eventuellt gå uppför en trappa vid podiet för att lämna blanketten, och man stör både dem i salen och talaren vid podiet. Att snabbt replikera på en föregående talare blir i praktiken omöjligt.

Tidigare – och så sent som 2024 – stod det på blanketten att det var ”önskvärt” att blanketten fylldes i och att en blankett skulle fyllas i ”för varje ärende/motion” där man ville yttra sig, men från 2025 har kravet på anmälan för varje anförande angetts mycket eftertryckligt med kursiv röd text som också varit fet och understruken – se bilderna med blå respektive röd ram nedan. (Trots uppgiften på blanketten för stämmorna 2025 var det vid vissa tillfällen möjligt att få ordet utan att begära det

skriftligt. Mötesordföranden gjorde antagligen undantag eftersom det hade tagit onödigt tid att kräva skriftlig anmälan.)

## Anmälan till talarlistan

För att underlätta för presidiet är det önskvärt att du skriver ned under vilka ärenden/motioner du har för avsikt att göra yttranden. V g fyll i en blankett för varje ärende/motion där du har för avsikt att yttra dig. Blanketten/blanketterna tas med till föreningsstämman

## Anmälan till talarlistan – föreningsstämma SKB

För att begära ordet ska du lämna in en skriftlig begäran på denna blankett. **Fyll i en blankett per gång du begär ordet**. Ange nedan under vilket ärende du har för avsikt att yttra dig. Lämna blanketten/  
~~blanketterna till stämmapresidiet, sju veckor före stämman, sju veckor före stämman~~

Det är svårt att förstå **anledningen** till kravet på skriftlig anmälan för ytterligare anföranden i ett ärende – talaren är redan känd av mötesordföranden och mötessekreteraren och har redan lämnat in eventuella yrkanden. Kravet är en tröskel somde facto innebär en begränsning av den demokratiska debatten. Jag vill inte tro att styrelsen önskar en sådan begränsning, än mindre att fullmäktige gör det.

Man kan undra varför **så få deltar i debatten** på stämmorna. En anledning kan förstås vara en ovana att tala inför en större församling, men den oron kan dämpas genom att man begär ordet och sannolikt upplever att det inte var så "farligt" som man kanske trodde. Jag misstänker dock att en starkt bidragande orsak till att så få deltar är den omständliga proceduren för att anmäla sig.

**God demokratisk debatt med flera inlägg av flera personer innebär bättre beslut. Kravet på skriftlig anmälan av ytterligare anföranden i ett ärende där personen redan har talat bör strykas.**

Även det **första anförandet** i ett ärende skulle kunna begäras genom handuppräkning – om man inför ett sätt att identifiera den som begär ordet, så att mötesordföranden slipper ge ordet till "kvinnan med grön blus till vänster" och liknande formuleringar, som använts vid stämmor tidigare.

SKB har faktiskt gett exempel på hur det kan ordnas. I tidningen Vi i SKB våren 2025 finns i artikeln om Kooperation en bild från en omröstning vid en stämma där ombuden håller upp **röstkort med unika nummer** – se bilden nedan (något beskuren). Delar man ut sådana röstkort kan mötesordföranden få en lista över vilka som har röstkort med visst nummer, och då räcker det med att räkna upp röstkortet för att begära ordet och bli antecknad med namn. Det systemet har jag själv upplevt i en ideell förening. Det är **enkelt och praktiskt**.



**Systemet med numrerade röstkort för att begära ordet bör införas i SKB.** Då behöver bara de som har ett yrkande med en egen formulering anmäla sig skriftligt, för att samtidigt lämna in yrkandet. Skriftlig anmälan kommer dock ha fördelen att den som anmäler sig så får förtur till att tala, medan den som anmäler sig genom handuppräckning får ordet först efter att alla som anmält sig skriftligt haft ordet.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar  
att röstkorten till föreningsstämma ska vara individuellt numrerade,  
att yrkanden med egna formuleringar ska lämnas in skriftligt,  
att ordet kan begäras genom skriftlig anmälan eller genom att räcka upp röstkortet samt  
att den som begär ordet skriftligt får förtur till att tala före dem som anmäler sig genom handuppräckning.

## Styrelsens utlåtande över motion 42

Väl genomförda föreningsstämmor utgör en viktig grund för en god föreningsdemokrati. Goda förutsättningar skapas med tydliga underlag, väl förberedda mötesdeltagare, debatt där deltagarna kan ge uttryck för olika åsikter, spelregler om hur yrkanden framförs, tydliga och säkra omröstningar och protokoll som speglar vad som beslutats. Styrelsen är helt enig med motionären om det.

Styrelsen delar dock inte alla åsikter som motionären lyfter fram och bejakar därmed inte alla förslag. Den viktigaste frågan är emellertid, enligt styrelsens mening denna: behövs detaljerade stämmobeslut kring praktiska frågor om hur föreningsstämmor och andra möten ska genomföras? Mötesformer utvecklas, inte minst med ny teknik. Om stämman fattar detaljerade metodbeslut finns risk att fastna i låsta lösningar som snabbt kan bli obsoleta, med följderna att nya beslut behöver fattas fortlöpande.

Styrelsen menar att det är rimligare att stämman anger principiella ramar för en rättvis och effektiv mötesordning, medan den praktiska utformningen hanteras av presidiet och styrelsen, med löpande översyn. Fullmäktige kan till exempel uppdraga åt styrelsen att i samråd med presidiet, och med stöd av den verkställande organisationen, beakta frågor som tillgänglighet, möjlighet till replikskiften, rättvis talarordning, tydlig hantering av yrkanden och propositionsordningar samt säker protokollföring – utan att låsa fast oss i en viss lösning.

Motionären reflekterar över varför så få deltar i debatten och lyfter systemet med anmälningslappar som en bidragande orsak. Med stöd av genomförda enkäter efter stämmorna och av fullmäktige fattade beslut drar styrelsen helt andra slutsatser.

Systemet med numrerade röstkort som motionären föreslår ser inte styrelsen som en lämplig ersättning av processen med anmälningslappar som lämnas in. Styrelsen är övertygad om att vägen framåt är att använda digitala verktyg för säkrare och effektivt genomförda stämmor. För att möta eventuell oro bland medlemmarna för hur digitala verktyg handhas är det bättre att föreningen erbjuder stöd till fullmäktige som känner sig osäkra på hur dylika verktyg ska hanteras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta  
att avslå motionen.

---

## Motion 43

### Hantering av reservationer samt arbetsordningen

av Lars Lingvall, hyresmedlem Göken

Vid den fortsatta extrastämman i november slutbehandlades styrelsens förslag om stadgeändringar. Sist beslutades att bifalla stadgeförslaget.

Jag och tre andra fullmäktigeledamöter lämnade fram skriftliga reservationer mot beslutet eftersom vi av flera skäl kände att vi inte kunde ta ansvar för hela stadgeförslaget och dess konsekvenser.

Mötessekreteraren meddelade överraskande två dagar senare att **reservationerna inte skulle tas till protokollet** eftersom de inte hade anmälts muntligt under stämman. Vid stämman hade hon dock tagit emot reservationerna och dessutom bett oss att skicka in dem digitalt till SKB.

Vi reserverar blev förvånade och hörde av oss, justerarna reagerade också, och det blev en utdragen diskussion där också SKB:s ordförande och delar av ledningen deltog. Den ledde slutligen till att det gjordes en anteckning i protokollet om att det ”efter stämmans avslutning inkom reservationer” och att de ”läggs i samma digitala dokumentfil”, och där finns de nu.

**Att reservationerna inte ingår i själva protokollet innebär att de saknar juridisk verkan. Vi reserverar ville inte vara ansvariga för beslutet men är det nu ändå, trots inlämnade reservationer.**

Jag har varit fullmäktigeledamot länge och vet att **praxis inom SKB** är att man kan lämna in en reservation under stämman eller omedelbart efter stämmans slut. Under alla år som jag har varit med har inget sagts om att reservation ska anmälas muntligt, och inget sådant krav – eller krav på inlämning innan stämman formellt avslutas – finns i arbetsordningen för denna stämma eller tidigare stämmor som jag har deltagit i. Jag har vid flera tillfällen lämnat in reservation till presidiet strax efter stämmans avslutning, och det har accepterats.

Att efter stämman hävda **retroaktivt gällande regler som inte fanns i arbetsordningen och dessutom avviker från SKB:s praxis** är orimligt och kan inte anses demokratiskt. Några regler finns inte heller i vare sig föreningslagen eller lagen om kooperativ hyresrätt.

Att det i andra föreningar krävs att en reservation ska anmälas muntligt och att skriftlig reservation ska inlämnas innan stämman avslutas ändrar inget i sak. Sådana krav är inte alls orimliga – men de måste vara **tydligt formulerade, fastslagna och kända**.

SKB har nu sagt att reglerna ska förtydligas. Det är bra och viktigt. Det naturliga är att lägga till regler om reservation i arbetsordningen.

Det vore också bra – som ett stöd för fullmäktigeledamöter med begränsad förenings-erfarenhet – att **komplettera arbetsordningen** så att man kronologiskt skriver om det som händer på en stämma, alltifrån öppnande till avslutning, skriver om hur mötesordföranden sköter stämman, till exempel lämnar ordet fritt före varje beslut, väntar efter klubbslag så att det finns möjlighet att ropa ”votering” och väntar extra länge vid beslut med kvalificerad majoritet, skriver om hur en deltagare kan agera, skriver om sakfråga och ordningsfråga, debatt, tidsbegränsning, streck i debatten med justering och komplettering av yrkanden, olika typer av yrkanden, sakupplysning, replik (om det tillämpas), hur beslut fattas (acklamation, handuppräckning, rösträkning) inklusive propositionsordning, huvudförslag och motförslag, hur enhälliga beslut fattas (genom frågan ”Någon däremot?” och total tystnad som svar), val och slutna omröstning, röstsedlar, hur man begär votering och rösträkning, röstförklaring, reservation (anmälan, uppläsning och inlämning), protokollsanteckning, remiss, återremiss, bordläggning, ajournering.

Där kan text från avsnittet *Beslut, omröstning, propositionsordning i **Liten ordlista***, som ingår i stämehandlingarna, få sin plats, med enklare formuleringar, samtidigt som annan text i det dokumentet kan placeras mer systematiskt-kronologiskt tillsammans med andra termer som hör samman. Kvar blir kanske bara den ekonomiska delen av ordlistan.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att – gärna i samarbete med intresserade medlemmar – göra en översyn av arbetsordningen och komplettera den så att den kan utgöra ett praktiskt verktyg vid SKB:s föreningsstämmor.

## Styrelsens utlåtande över motion 43

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det vore klokt att tydliggöra för fullmäktige hur man agerar om man vill reservera sig mot ett beslut samt att klargöra vad en reservation innebär.

I en ekonomisk förening kan en styrelseledamot minska risken för personligt ansvar genom att rösta emot ett beslut och få en avvikande mening antecknad i protokollet. För fullmäktig har en reservation normalt ingen ansvarsrättslig betydelse, utan är främst en markering av avvikande uppfattning.

Liksom i svaret på motion 42 vill styrelsen lyfta fram den mer grundläggande frågan: behöver alla praktiska frågor detaljregleras genom beslut vid föreningsstämma? Styrelsen menar att mötesformer utvecklas över tid och att styrelsen bör ges i uppdrag att årligen, i dialog med stämmopresidiet, den verkställande organisationen och i förekommande fall även intresserade medlemmar, utveckla rutiner, handlingar och stöd, för att skapa goda förutsättningar för effektiva stämmor med goda demokratiska förutsättningar.

Vad gäller frågan om hur man förfar om man vill reservera sig mot ett beslut har styrelsen förtydligat det i dokumentet som skickats med stämehandlingarna och som benämns **”Ordlista och begrepp”**. Där finns redan sedan tidigare en punkt för **Reservation**, som till ordinarie föreningsstämma 2026 förtydligas med upplysning om hur den som vill reservera sig ska göra det. Denna fråga förtydligas härmed på samma sätt som exempelvis frågorna **Bordläggning, Handuppräckning** och hela avsnittet med rubriken **”Beslut, omröstning, propositionsordning”**.

I sitt yrkande föreslår motionären att styrelsen ska göra en översyn av arbetsordningen och komplettera den så att den kan utgöra ett praktiskt verktyg vid SKB:s föreningsstämmor. Styrelsen gör årligen en sådan översyn av förslag till arbetsordning i just det syftet. Hur man reserverar sig, vilket motionen handlar om, har tydliggjorts genom ordlistan. Styrelsen anser att föreningsstämman inte ska fatta beslut om detaljerade metodfrågor, utan uppdra åt styrelsen att fortlöpande se över dessa. Idéer som syftar till att uppnå förbättringar välkomnas alltid av styrelsen och det är lätt att kontakta den verkställande organisationen eller styrelsen med sådana förslag i stället för att lämna in en motion till föreningsstämman. Det är betydligt mer effektivt för både styrelsen, den verkställande organisationen och inte minst för fullmäktige och borde enligt styrelsen vara förstahandsvalet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

---

## Motion 44

### Visning av text och illustrationer vid stämma

av Lars Lingvall, hyresmedlem Göken

Min motion år 2024 om visning av text och illustrationer på stämman tillstyrktes av styrelsen och bifölls av stämman. Men i praktiken fungerar det dåligt. Man måste mejla material som ska visas hela 14 dagar före stämman – trots att så lång tid inte rimligen behövs för att ordna materialet – och till extrastämman i november fick man inte skicka in något material alls.

Den som ska tala förbereder sig normalt ända fram till stämman och vill naturligtvis justera materialet successivt, så att det blir så bra som möjligt.

Det finns exempel på att det kan fungera bättre: Vid regionfullmäktiges sammanträden används två apparater, placerade vid de två talarstolarna. På dem kan politikerna placera papper med text eller illustrationer som omedelbart visas på en skärm.

Det kan också finnas andra lösningar som gör det möjligt att visa medhäft material på bildskärm utan att materialet behöver skickas till SKB långt i förväg och utan att talaren behöver ha speciell teknisk utrustning. Styrelsen bör ordna en sådan möjlighet till kommande föreningsstämmor.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att ordna så att medhäft material kan visas på bildskärm på föreningsstämma.

### Styrelsens utlåtande över motion 44

Föreningsstämmans dagordning respektive digitala omröstningar projiceras löpande på bildskärmen under stämman. För att säkerställa en effektiv och smidig hantering av samtliga ärenden, inklusive genomförandet i konferenslokalen och den tekniska hanteringen, sammanställs i god tid ett gemensamt bildspel som omfattar dagordningens olika punkter samt insänt underlag från motionärer. Till skillnad från till exempel regionfullmäktige som motionären nämner, äger SKBs föreningsstämmor rum i externt hyrda lokaler vilket gör att motionärens nämnda lösning inte kan efterlevas och därmed behöver avslås. Styrelsen är positiv till ny teknik i allmänhet men i nuläget kan styrelsen inte ta på sig ett åtagande för att det ska finnas specifik teknik, i detta fall för medhäft material.

Sista dag för medlemmar att lämna in motioner till föreningsstämman är den 31 januari. I början av april publiceras styrelsens utlåtanden samt förslag till beslut för föreningsstämman som vanligtvis äger rum i slutet av maj. Mot denna bakgrund har motionären cirka tre månader på sig att förbereda sitt underlag samt ungefär en månad för att ta del av och förhålla sig till styrelsens utlåtande och skicka in ett eventuellt underlag för visning.

Enligt tidigare beslut ska material för visning lämnas in av motionärer senast två veckor före föreningsstämman. Styrelsen noterar att det finns önskemål om att kunna färdigställa underlaget närmare stämmodagen och avser att korta ner tiden från två veckor till 10 dagar inför kommande stämmor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

## Motion 45

### Säkerhet i vindförråd

av Erik Åsenlund, hyresmedlem Glöden

Vindförråden i vårt kvarter Glöden används av många medlemmar för förvaring av personliga tillhörigheter. I dagsläget består förråden endast av enkla trädörrar och hönsnät, vilket gör dem mycket lätta att bryta upp. Detta medför både en ökad risk för stölder och svårigheter för medlemmarna att få ersättning från försäkringsbolag vid skada eller inbrott.

#### Problem

- Vindförråden har otillräckligt skydd och kan enkelt brytas upp.
- Medlemsägt innehåll riskerar stöld eller skada.
- Försäkringsersättning kan nekas eftersom förråden inte uppfyller säkerhetskraven enligt många försäkringsbolag.

#### Förslag

Jag föreslår att föreningen vidtar följande åtgärder:

1. Byter ut eller förstärker vindförrådets dörrar och sidor för att uppfylla för inbrottssäkerhet.
2. Säkerställer att förråden uppfyller **försäkringsbolagens krav**, så att medlemmarna kan få ersättning vid skada eller inbrott.

#### Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att

uppdra åt styrelsen att utreda och genomföra åtgärder för att öka säkerheten i vindförråden **kvarter Glöden**, med fokus på att förbättra inbrottsskydd och försäkringsmöjligheter.

### Styrelsens utlåtande över motion 45

SKB har högt ställda mål när det gäller hyresmedlemmars och övriga boendes trygghet i sitt kvarter. I de boendeenkäter som genomförs mäts detta och den upplevda tryggheten är generellt hög i kvarteren även om det i vissa kvarter finns utmaningar. I kvarteret Glöden ligger den upplevda tryggheten över genomsnittet i föreningen. I kvarteret finns redan en grundläggande säkerhetsnivå genom elektronisk inpassering till huset samt separat nyckelhantering till den ståldörr som leder in till vindförråden.

SKB har genomfört trygghetsbesiktningar i samtliga kvarter i beståndet. Utifrån dessa besiktningar och enkäter genomförs prioriterade åtgärder för att stärka säkerheten och minska risken för inbrott och skador.

Underhålls- och säkerhetsåtgärder i specifika kvarter, exempelvis avseende vindförråd, bedöms och prioriteras inom ramen för den ordinarie förvaltningen. Fastighetsspecifika behov hanteras i dialog med ansvarig förvaltare, där åtgärder planeras utifrån skick, riskbild och kostnadseffektivitet. Detta arbetssätt tillämpas för att säkerställa att insatser genomförs där de gör störst nytta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.





**Stockholms Kooperativa  
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma  
[www.skb.org](http://www.skb.org), [skb@skb.org](mailto:skb@skb.org), 08-704 60 00