



Frågor om styrelsens förvaltning av SKB

Ny hantering av motioner

SKB är en ekonomisk förening och har ett mycket stort antal medlemmar. Vår verksamhet styrs i grunden av lagstiftningen och våra stadgar.

Engagerade medlemmar är en förutsättning för vår verksamhet. Samtidigt är det inte möjligt att alla medlemmar ska delta i den dagliga skötseln av föreningens verksamhet. Därför har lagstiftaren fördelat uppgifterna i en ekonomisk förening.

Medlemmar deltar i den årliga föreningsstämman, medverkar i styrningen av verksamheten genom att besluta i ett antal obligatoriska och övergripande samt viktiga frågor. Medlemmarnas styrning kan genom föreningens stadgar överlämnas till särskilt valda fullmäktige och då är det fullmäktige som på medlemmarnas vägnar utövar den styrningen. I SKB tillämpas enligt stadgarna fullmäktigesystemet. Under året sköts verksamheten av styrelsen, som har utsetts av stämman. Styrelsen svarar för föreningens organisation, förvaltningen av dess angelägenheter och utser VD. VDN i sin tur ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningen. Med denna reglering har lagstiftaren infört en uppdelning av ansvar och befogenheter mellan stämman, styrelse och VD.

Medlemmarnas rätt att få ett *ärende* behandlat vid en föreningsstämma genom att ge in motioner regleras i lagen om ekonomiska föreningar samt SKB:s stadgar § 26. Med ett "ärende" enligt dessa bestämmelser avses en för föreningen relevant fråga, som kan bli föremål för föreningsstämmans beslut. En begäran om upplysning eller ett allmänt uttalande vid stämman, är därför inte ett "ärende". "Ärendet" måste också avse en fråga som stämman är behörig att fatta beslut i.

Mot bakgrund av ansvarsfördelningen enligt lagstiftningen och stadgarna, är frågor som faller inom styrelsens område och ansvar inte stämman behörig att fatta beslut om. Om föreningsstämman trots detta skulle fatta beslut i frågor som styrelsen är satta att sköta, får styrelseledamöterna inte verkställa dessa om beslutet strider mot lag eller stadgar. Det beror på att styrelseledamöterna har ett personligt ansvar för de beslut som de verkställer. Därför är det viktigt att även i motionshanteringen hålla isär vad som är styrelsefrågor och vad föreningsstämman är behörig att besluta om.

Till detta ska också nämnas bestämmelsen i § 28 i föreningens stadgar som anger att styrelsen ska inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse. Vad som anses vara av principiell art eller av större ekonomisk betydelse bedöms utifrån SKB:s nuvarande verksamhet. Bestämmelsen anger att styrelsen ska inhämta stämmans mening, men det är fortfarande styrelsens uppgift att fatta beslut.

Under de senaste åren har många medlemmar uttryckt önskemål att det stora antalet motioner måste hanteras på ett annat sätt. Majoriteten av motionerna har också handlat om frågor som är styrelsens uppgift att sköta. De inkomna ärendena till föreningsstämman har även hanterats som motioner vilket inte är korrekt.

Styrelsen har beslutat att från och med ordinarie föreningsstämman 2016, hantera motioner och frågor som rör styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter åtskilda från varandra. Motionerna kommer att behandlas på sedvanligt sätt på föreningsstämman. Styrelsens förvaltningsfrågor kommer att diskuteras separat efter att stämman avslutats, det är ingen fråga för föreningsstämman att besluta om.

I år har SKB 20 inkomna motioner (se Motionshäfte) samt 37 frågor om föreningens organisation och styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter (se häfte Frågor om styrelsens förvaltning av SKB).

Det kommer att ges möjlighet att diskutera de 37 frågorna som rör styrelsens förvaltning av SKB vid ordinarie medlemsmöten, motionsmöte och efter avslutad föreningsstämma.

Styrelsen i Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Innehållsförteckning

1. Revidering av nya hemsidan.....	5
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
2. Intern kommunikationspolicy.....	10
<i>av Lottie Landström och Anita Annas, kömedlemmar, samt Tove Bruce och Eva Klint, hyresmedlemmar Pärönrådet</i>	
3. Den nya VDn kastade skrivelsen i papperskorgen.....	11
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
4. Publicering av handlingar från stämman m.m.	13
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
5. Insikt i styrelsebeslut	14
<i>av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge</i>	
6. Andrahandsuthyrning som hotellverksamhet	15
<i>av Irene Montero, hyresmedlem Timmermannen</i>	
7. Angående uthyrning via förmedlingstjänster.....	15
<i>av Marcus Sjöstrand, hyresmedlem Glöden</i>	
8. Hyreshöjning av garage/bilplatser/moped.....	16
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken</i>	
9. Tydligare lägenhetsbeteckning	17
<i>av Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan</i>	
10. Garanterad visningstid för lägenhet	18
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
11. Ökad frihet att välja golvmaterial.....	19
<i>av Maria Ribbing, hyresmedlem Gröndal</i>	
12. Anpassade tvättstugor.....	20
<i>av Lena Wennbo, hyresmedlem Mälarpirater</i>	
13. Kvalitetssäkring/kvalitetskontroller	21
<i>av Lottie Landström och Anita Annas, kömedlemmar, samt Tove Bruce och Eva Klint, hyresmedlemmar Pärönrådet</i>	
14. Motion att extra uttag av belopp vid t ex inglasning av balkong i stället läggs på insatsen för lägenheten	22
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken</i>	
15. Persienner som tillval vid inflyttning	23
<i>av Ingrid Johansson, fullmäktig Agendan</i>	
16. Möjlighet att välja badkar eller dusch	24
<i>av Ingrid Johansson, fullmäktig Agendan</i>	
17. Rökförbud i otäta hus	25
<i>av Lova Meister och Ebba Malmberg, hyresmedlemmar Ryssjan, samt Klara Laufke och Penny Fagerberg, kömedlemmar</i>	
18. Eluttag med energidebitering	25
<i>av Göran Lindh, hyresmedlem Maltet</i>	
19. Upphörande av bredbandstillägg till hyran	26
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	

20. Balkonginglasning spar energi och ökar hyresmedlemmets komfort	27
<i>av Kent Sjölund, hyresmedlem Täppan</i>	
21. Fortsatt reduktion av klimatpåverkande utsläpp från SKBs verksamhet	28
<i>av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	
22. Byggstopp	30
<i>av Owe Seltmann, hyresmedlem Dyvinge</i>	
23. 1000 lägenheter under kommande 5 (fem) år. När beslutade SKB:s fullmäktige om detta mål?	30
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
24. Utred möjligheten till hisstillbyggnad i 3-våningshus	31
<i>av Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan</i>	
25. Stambytet och dess konsekvenser	32
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
26. Omarbeta hyresfördelningsmodellen	33
<i>av Maria Winberg, fullmäktig, Erika Beliaev, fullmäktig, Sinikka Gedda, fullmäktigesuppleant, samt Elsegerd Wikholm, Eva Gelande, Caisa Smith, Eva-Marie Nilsson, Carita Talso, Gunnar Scharin, Mats Bengtsson, hyresmedlemmar Ryssjan</i>	
27. Mer insyn krävs! För en ökad transparens och öppenhet när det gäller hyres-sättningen inom SKB och den så kallade fördelningsnyckelns tillämpning	34
<i>av Ann-Sofi Ulltin, fullmäktig, Ann-Mari Bohm, fullmäktigesuppleant, Örjan Eriksson, Margaretha Melin, Ewa Nyqvist Dunge, Birgitta Carlerhag, hyresmedlemmar Täppan, samt Eva Gelande, hyresmedlem Ryssjan</i>	
28. Vart är SKB på väg? Om SKB:s mål och framtida inriktning för hyresutvecklingen och medlemmarnas möjligheter till delaktighet och påverkan	35
<i>av Ann-Sofi Ulltin, fullmäktig, Ann-Mari Bohm, fullmäktigesuppleant, Örjan Eriksson, Margaretha Melin, Ewa Nyqvist Dunge, Birgitta Carlerhag, hyresmedlemmar Täppan, samt Eva Gelande, hyresmedlem Ryssjan</i>	
29. Hyressättningsmodellen och medlemsinflytande inom SKB	37
<i>av kvartersrådet Bjälken genom Göran Petersson, fullmäktig</i>	
30. Hyreshöjningar i enlighet med SKB:s stadgar	38
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
31. Redovisning i fråga om hyreshöjningar	40
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
32. SKB ska ange skälen varför hyran höjs för lägenheter	41
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken</i>	
33. Inrättandet av hyressamråd för ökat medlemsinflytande	42
<i>av kvarteret Bjälken genom Göran Petersson, fullmäktig</i>	
34. Nytt hyressättningsssystem – uppdrag till en medlemsgrupp med ekonomisk kompetens	44
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
35. Fastighetsvärdering och synlig soliditet	46
<i>av Tommy Pettersson, Karin Wennerholm, Torbjörn Reitberger, hyresmedlemmar Brunbäret</i>	
36. Rätt till ROT-avdrag	47
<i>av Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant, och Siv Stjernborg, hyresmedlem Kartan-Skalan</i>	
37. Stöd till boende äldre medlemmar för en bättre ekonomi	49
<i>av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	

1. Revidering av nya hemsidan

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Det ska först sägas att den nya hemsidan innehåller **förbättringar**. Den tydligaste är den så kallade responsiva designen, det vill säga att utseendet anpassas efter bildskärmens storlek. En del av denna design har dock lösts genom att viss text, till exempel nyheterna på startsidan, inte visas i smarttelefon, vilket är tveksamt.

Jag **beklagar** att SKB inte skapade någon referensgrupp av medlemmar som hade kunnat framföra synpunkter **under hand**.

Det finns tyvärr punkter att kritisera och anledning att revidera hemsidan.

Typografi – lättlästh

Hemsidan är en smärre katastrof när det gäller lättlästh. Det är grå text mot vit bakgrund och på vissa ställen till och med mörkare grå text mot ljusare grå bakgrund (färgkod #444444 resp. #f3f3f3). Det ger mycket dålig kontrast. Detta förstärks genom att tecknen i det valda typsnittet har mycket smala linjer. Det blir väldigt svårsläst. Har man inte alls tänkt på ergonomin och den praktiska användbarheten? Bilden nedan försöker illustrera hur kontrasten kan förbättras dels genom att gå över till svart, dels och framför allt genom att välja annat typsnitt.

typsnittet Georgia – grått	typsnittet Georgia – svart
SKB-liknande typsnitt – grått	SKB-liknande typsnitt – svart
SKB-liknande typsnitt – grått	SKB-liknande typsnitt – svart
typsnittet Georgia – grått	typsnittet Georgia – svart

I en av de datorer som jag har tillgång till visas fetstil i det aktuella typsnittet underligt: vissa tecken är bara delvis feta. Det tyder på att det valda typsnittet kan orsaka problem i vissa datorer.

Struktur och föreningsmaterial

På den gamla hemsidan fanns det ett tydligt alternativ *Föreningsfrågor*. Nu är väldigt mycket samlat under den abstrakta rubriken *Om oss*. Bland annat sidorna *Utredningar och rapporter* samt *Medlemsutbildningar*, som fanns under alternativet *Föreningsfrågor*, har försvunnit. Däremot finns alla medlemsenkäter från 2006 till 2014 kvar.

Mycket material som rör föreningsarbetet har plockats bort. Det gäller till exempel rapporten 1997 från SKB:s framtidsgrupp, *SKB 2000*, Temaplans undersökning *Hur värderas SKBs olika lägenheter?* från 2004, utvärderingen 2008 av hyresriktlinjerna, utredningen 2009 om SKB:s bospår- och insatssystem och utvärderingen 2015 av hyresriktlinjerna. Redan tidigare hade utredningen om hyressättningen från 2003, som ledde fram till de första hyresriktlinjerna, plockats bort.

Ska SKB vara så historielöst? Dessa rapporter och undersökningar bör återpubliceras, och material som dokumenterar föreningsverksamheten bör ha en tydlig plats på hemsidan (Visst material om SKB:s hyressättning finns på min arkiverade hemsida som fått adressen www.geocities.ws/skbhyror/, men självfallet borde SKB ha dokumentation på sin egen hemsida.)

Navigering m.m.

När hemsidan visas i smarttelefon försvinner olika alternativ och ersätts av ordet *meny* i så liten och anspråkslös stil (överst till vänster) att man riskerar att inte uppmärksamma det. På startsidan försvinner exempelvis de fyra alternativen som finns överst, och på sidan *Om oss* försvinner de tolv alternativ som finns i vänsterkanten.

Länken man ska klicka på för att få fram menyalternativen behöver göras mycket mer framträdande genom färg, ram eller på annat sätt. Och på startsidan borde dessa alternativ, som bara är fyra, kunna visas permanent utan att man först klickar på något.

För att se alternativet *Frågor och svar* under *Kontakt* och alternativet *Att skriva en motion* och *Motionshäften* under *Motioner* måste man klicka på plustecknet vid *Kontakt* respektive *Motioner* – alternativen syns inte om man klickar på respektive rubrik.

Varför finns ingen sajtlista som kan underlätta navigeringen, som på gamla hemsidan? Jag saknar länkar för att från en plats längre ner på en sida gå överst på sidan. Alternativet för nyheter har kommit i skymundan. När man läser en motion finns inget alternativ för att gå tillbaka till motionssidan – texten *Motioner* är inte klickbar.

Det är också onödigt, för att inte säga felaktigt – och faktiskt väldigt irriterande – att som medlem hela tiden överst till vänster på alla sidor läsa *BLI MEDLEM*. Man kommer också till ansökningsformuläret om man klickar på texten.

Sökning genom hemsidan

På SKB:s nya hemsida räknas de nio viktigaste förändringarna upp. En av dem är ”Bättre sökfunktion”. När man börjar söka vet man faktiskt inte om man ska skratta eller gråta. I tabellen nedan redovisas några sökningar jag har gjort.

Jag sökte	Jag fick träff på sidor med följande ord
basaren	Basaren, basaren.kungsholmen@skb.org, begränsas, Björn, bakgrunden, SundbybergBasaren, bjorn.magnusson@skb.org
blankett	blanketten, blankt, blänker, blomstrade, balansomslutning
föreningsstämma	föreningsstämma, föreningen, förening, föreningens, föreningslivet, formen, föreningen förvärvade, fornamn.efternamn@skb.org, föreningsfrågor, föreningsrevisorer, föreningsuppdrag, föreningssekreterare, föreningslagens, föreningar, föreningsverksamhet, föreningsaktiviteter,
hyresriktlinjer	herrgård, hyresrätter, herrgården, hyresrättsförening, hyresrelaterade
hyressamråd	hyresmedlemmen, hyresmedlemmarna, horisontella, hyresinbetalningar, hyresändringar, hyresmedlemsenkäten, hyresmedlem, hyreskontrakt, hyressamråd – <i>men ingen gick till meddelandet om årets hyressamråd</i>
insatssystem	insatser, insidan, installerat, inget, ingått, Institutet, institutioner, Insatssparandet, insatser, insatsränta, insatsen, Incitis
stadgeändring	stadsplanerades, stadsplanen, stadsdelen, stadsdelens, statssekreteraren, stadsdelarna, stads, stadsplaner, stadsplanetypen, stadgar, stadsdel, stadsnätet, stadskärna, stadsmiljö, stadsarkitekten, stadsdelsområdet, skadedjursbekämpning, skadedjur, stadsbyggnadsprofilen, stadgeändringar, stadgarna
stämma	sedan, sådana, skadan, sidan, härstammar, sten, bestämmas, stanna
utvärdering	utopier, utförda, utformades, utförd, utifrån, utformning, utformningen, utöver, utövar

Det finns ingen information om hur man kan söka. Det verkar inte gå att söka exakt, att trunkera eller att kombinera sökord. Det anges inte heller i vilka sidor och dokument på webbplatsen som sökning sker. Nyhetsartiklar och *Vi i SKB* verkar inte ingå.

Sökning genom sökmotorer

På alla sidor på hemsidan där jag kontrollerat kodningen står det i huvudet "`<meta name='robots' content='noindex, follow' />`". Det betyder att inga sökmotorer – som Google – får indexera sidorna, och det innebär i sin tur att man inte kommer att kunna söka fram SKB:s sidor genom att googla eller söka genom någon annan sökmotor, som Bing och Yahoo.

Varför? Det kunde vara förståeligt om det gällde sidor som kräver inloggning, det vill säga sidor som ska visas enbart för medlemmar. Men varför ska inte ens de sidor som alla får läsa inte få indexeras av sökmotorer, så att fler kanske hittar till SKB?

Språkfel och tillkrånglat språk

Det finns en del språkfel på hemsidan, och språket är på flera ställen onödigt byråkratiskt. Det verkar inte som om någon med tillräcklig språklig kompetens har varit med i arbetet med hemsidan.

Det borde för övrigt vara dags att – generellt inom SKB – ändra sättet att skriva genitiv från "SKBs" till "SKB:s", i enlighet med *Svenska skrivregler*, *Myndigheternas skrivregler* och många andra språkliga rekommendationer.

Språkfel

Bland felen finns att "epost" behöver rättas till "e post" och "epost-lista" till "e-postlista". I inloggningsformuläret står det "Ditt namn (obligatorisk)", där det borde stå "obligatoriskt". I samma formulär står det "Din epost" men borde stå "Din e postadress" eller varför inte " mejladress", som är det moderna? I telefonnummer ska det vara streck mellan riktnummer och abonnentnummer. På sidan med översikt över hyresavier anges månadernas namn med stor bokstav, som på engelska. "Alla rättigheter reserverade" i sidfoten är en dålig översättning av "All rights reserved".

Tillkrånglat språk

På sidan för en ledig lägenhet står det "Intresseanmäl" där man ska klicka för att anmäla intresse. "Anmäl intresse" vore naturligare. Och ännu värre är: "Detta objekt har intresseanmälts av 50 personer. Din turordning skulle just nu ge dig plats 1." Man skulle mycket enklare kunna skriva "50 personer har anmält intresse. Du skulle få plats 1." Det står: "Lediga lägenheter publiceras onsdagar från kl 08:00 till påföljande tisdag kl 12:00." Nej, de "publiceras" onsdag kl. 8 men "är publicerade" (eller varför inte "visas") från kl. 8, och "från" ska stå före "onsdagar". Enklare kan man skriva: "Lediga lägenheter visas från onsdag kl. 8 till tisdag kl. 12."

I texten "892 inloggningar och 108 intresseanmälningar är utförda idag." på startsidan kan man helt enkelt ta bort "är utförda", så att det står "892 inloggningar och 108 intresseanmälningar idag."

Alternativet Sök ledigt

Presentationen av lediga lägenheter är klart förbättrad. Men det finns flera saker att undra över.

Man kan nu **sortera** på flera olika sätt. Men varför är sorteringen *publiceringsordning* standard? Vad är den bra för? Är inte sorteringen efter antal rum, som det var förut, bäst för de flesta?

Under *Områden* finns en lista som är helt i alfabetisk ordning efter namn. Man kan visserligen söka genom karta. Men vore det inte bra att försöka dela upp alternativen här efter norr och söder, innerstad och förort? För att söka ett visst namngivet område måste man ju först känna till det.

De tre **alternativen för visning** (med bild, utan bild respektive på karta) är bra. Men de borde vara mer framträdande, så att man ser dem bättre.

Vanliga boendeformer är småhus, flerbostadshus, bostadsrätt och hyresrätt. Men här på SKB:s hemsida kan man under **Boendeform** välja mellan balkong, hiss och uteplats! Tycker man att det är boendeform?

Under **Typer** kan man välja hur många rum man vill söka. Varför skriver man inte *Antal rum* då? Här borde man för övrigt kunna kryssa för flera alternativ, till exempel att man söker en två eller trea.

Varför har man valt "RoK" i stället för "rok"? Är inte "rok" det vanliga? "RoK" är för övrigt en förkortning för riddare och kommendör av Kungl.Maj:ts Orden, det vill säga innehavare av Serafimerorden.

Grafik

Ikonen för flikar i webbläsare (favicon.ico) var från början inte ändrad men har nu baserats på den nya logotypen. Men området utanför cirkeln borde vara genomskinligt, så att ikonerna inte ser fyrkantig ut när bakgrunden ändras till annat än vitt (när annan flik är vald) – se bild. Ikon för smarttelefoner saknades först men har nu lagts till.



Om man står på startsidan och klickar på logotypen ser man att texten *Varmt välkommen ...* mot den gredelina bakgrunden ett kort ögonblick hoppar upp i vänstra hörnet för att sedan hoppa till rätt plats. Det ser märkligt ut och borde inte vara nödvändigt.

Några typografiska fel – kodfel

I sidfoten finns en stycke brytning i den vänstra spalten mitt i texten efter ”drygt” som ger ett fullt och omotiverat avstånd till resten av meningen. Har den använts för att skjuta siffran ”84 000” till ny rad, så att de siffrorna ska hållas ihop? Känner man inte till koden för fast mellanslag?

I sidfoten finns också ett synligt bindestreck efter ”hyresrätts”. Det hamnar mitt i ordet när sidan visas med mellanbredd, vilket är osnyggt. Här borde koden för osynligt bindestreck (­) ha använts.

Länkfel

Det finns diverse länkfel på hemsidan. De gäller bland annat PDF-filer. Hade det inte varit naturligt att kontrollera alla länkar på de nya sidorna innan hemsidan lades ut? De är faktiskt inte så många. Men jag ser också att en del länkfel har rättats sedan jag upptäckte dem.

På sidan *Felanmälan* saknas den kod som länken *Läs mer* under *Är ditt fel akut?* går till, så man kommer ingenstans och får inget felmeddelande.

Länken på sidan om bredband till Comhem öppnas inte i ny flik, och ikonerna för Qmarket är felaktiga. De flesta länkar under *SKB plus* till externa sidor öppnas inte i ny flik när jag kontrollerade.

Tekniska fel

Det är fel med inte mindre än tre funktioner: den nya tjänst som skulle ge möjlighet till **preumeration** på lediga lägenheter, att skapa nya annonser för **byte av lägenhet** samt presentation av **intressen och erbjudanden**. Arbete pågår, men det känns inte så förtroendeingivande att så många fel har uppstått.

Sammanfattningsvis behöver den nya hemsidan redan ses över och revideras.

Yrkande

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

- att uppdra åt styrelsen att genomföra en översyn och revidering av den nya hemsidan avseende
 - typografi (lättläshet)
 - sökning internt och genom sökmotorer
 - struktur och publicering av föreningsmaterial
 - språk (enkelt, tydligt och korrekt)

Styrelsens svar fråga 1

Ett nytt verktyg som en hemsida, innebär alltid att åtgärder måste vidtas för att både korrigera och omarbeta olika detaljer även när den har lanserats. Detta omfattar också SKBs nya hemsida vilket medför att översyn och revidering har skett successivt allt sedan den publicerades i mitten av januari. Dessa åtgärder pågår alltjämt. Åtgärderna har omfattat struktur, typografi och språk. Till exempel har rena språkfel, grafik, funktionalitet och användarvänlighet setts över.

I arbetet med att ta fram den nya hemsidan har SKB bland annat utgått från önskemål och synpunkter via en enkät som genomfördes 2014 via gamla hemsidan. SKB har under framtagning av webben också stämt av med en referensgrupp bestående av både köande och boende medlemmar.

Innan lansering, fick externa konsulter med expertis inom webb och tillgänglighet, uppdraget att göra en kvalitetskontroll. Hemsidans responsiva lösning anpassades efter deras rekommendationer. Som ytterligare en kvalitetsåtgärd, kommer en liknande kontroll att göras på nytt.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

2. Intern kommunikationspolicy

av Lottie Landström och Anita Annas, kömedlemmar, samt Tove Bruce och Eva Klint, hyresmedlemmar Pärönträdet

När man kontaktar olika befattningshavare inom SKB via e-mail får man sällan något svar. Man vet därför inte om mailet har kommit fram till rätt person. Man vet inte heller om SKB avser att åtgärda något som mailet avser eller om ärendet redan är åtgärdat eller om berörd befattningshavare helt enkelt struntat i mailet.

Att det skulle ta tid och vara resurskrävande att svara på ett e-mail kan inte vara ett godtagbart skäl att inte svara. Irritationen från oss medlemmar ökar och vi skickar i stället fler e-mail som blir allt mer irriterande och därmed tar fokus från aktuell fråga.

SKB är en så pass stor organisation att införandet av en kommunikationspolicy, liknande den som myndigheter, organisationer och företag i allmänhet har, är ett krav.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att

– införa en kommunikationspolicy för kontakten mellan SKB och SKB-medlemmar.

Styrelsens svar fråga 2

SKB kommer att ta fram en policy med riktlinjer för hur arbetet med kommunikation ska bedrivas i organisationen.

Det digitala samhället ställer bland annat allt större och snabbare krav på återkoppling samtidigt som SKB hela tiden växer och utvecklas.

SKB har tagit till sig synpunkten på bristande återkoppling och svar. Det är en fråga som vi kommer att jobba med.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

3. Den nya VDN kastade skrivelsen i papperskorgen

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Inledning

Med stöd av medlemsrättigheter i den ekonomiska föreningslagen samt SKBstadgar sände vi medlemmar en skrivelse till SKB styrelsen.

1/ SKBstadgan § 28, § 24

2/ Ekonomiska föreningslagens 6§, citat: "... skall medlemmen skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. ..."

3/ Ekonomiska föreningslagens 7 kap. 11§ "Styrelsen och verkställande direktören skall, om någon medlem begär det och styrelsen finner att det kan ske utan väsentlig nackdel för föreningen, på föreningsstämman lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av föreningens årsredovisning och dess ställning i övrigt eller av ett ärende på stämman. ..."
"...Kan en begärd upplysning lämnas endast med stöd av uppgifter som inte är tillgängliga på stämman, skall upplysningen inom två veckor därefter hållas tillgänglig hos föreningen för medlemmarna samt översändas till varje medlem som begärt upplysningen..."

Den nya VDN kastade skrivelsen i papperskorgen. Vi fick inte något svar.

Varför fick vi inte något svar? VDN svarade: Det är inte en motion! (nedvärdering av medlemmar!) Det står klart och tydligt i skrivelsen att det är ett ekonomiskt ärende. Inte en motion.

Det ekonomiska ärendet – skrivelsen till styrelsen

(kopierat från originalet)

Till Styrelsen Stockholms Kooperativa Bostadsförening, ekon. för.
Box 850
161 24 STOCKHOLM

2015-03-05

Fråga till SKB:s styrelse vid föreningsstämman den 28 maj 2015.

Vid Kvartersrådsmöte Norr som SKB kallat till den 2015-01-29, informerades kort om att styrelsen budgeterat 5 miljoner för SKB 100-årsfirande 2016. Det kan tyckas att 5 miljoner är en mindre summa om man jämför med SKB:s totala omsättning. Ser man däremot till olika avgifter som SKB infört och argumenten för senare års hyreshöjningar t ex för år 2015 höjde SKB i genomsnitt 1,7 % medan övri-

ga bostadsföretag i Storstockholm efter förhandlingar höjer 1,2 %. Att styrelsen budgeterar 5 miljoner för nöjesaktiviteter av årets hyreshöjning på ca 9,7 miljoner är orimligt i en bostadskooperativ hyresrätts-förening som SKB.

Vi begär att få en redogörelse från styrelsen på SKB:s föreningsstämma 2015-05-28 när det gäller följande punkter:

- Enligt § 28 i SKB:s stadgar skall styrelsen inhämta föreningsstämmans mening Innan den fattar beslut i frågor av principiell natur eller av större ekonomisk betydelse.
När och på vilket sätt har det skett?
- Styrelsen redovisar en kalkyl på nedlagda och kommande kostnader för samtliga aktiviteter, specificerade, inom budgetramens 5 miljoner. Inklusiv information om vilka målgrupper, eventuellt beräknade antal personer, som kommer att inbjudas till jubileumsmiddagen.
- Styrelsen bör också svara SKB:s representanter (=fullmäktige) för ca 84 000 medlemmar hur medlemsnyttan ökar för oss medlemmar, både boende och köande för de aktiviteter som har planerats och kommer att genomföras.

Denna skrivelse kommer att kompletteras före den 2015-05-28.

Stockholm datum 2015-03-05

boende medlem	medl. nr.....
kömedlem	”
boende medlem	”
kömedlem	”
boende medlem	”

(Av integritetsskäl är samtliga namn borttagna.
Det finns medlemmar som skickar hotmail.)

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

att

enligt ovan en ekonomisk kalkyl över nedlagda och kommande kostnader för 100 års ”firandet” redovisas för fullmäktige på föreningsstämman den 2016-05-26.

att

den totala kostnaden specificeras på lämpliga poster (t.ex. hyra av lokal, annonser, upptryckt material, 100-års bok, jubileumsmiddagar inkl alkohol, underhållning, extra pengar till varje kvartersråd, styrelsens resor och ”festande”).

att

Totala kostnaden redovisas på SKB:s hemsida (önskemål från medlemmar) samt direktutskick till fullmäktigeledamöter och suppleanter.

Styrelsens svar fråga 3

Styrelsen har utsett en styrgrupp för att uppmärksamma att SKB varit verksam i 100 år. I januari 2014 tog styrelsen ett beslut att anta en budget samt påbörja planering av aktiviteter.

Dessa aktiviteter erbjuds medlemmar, förtroendevalda, fullmäktige, medarbetare och andra grupper som till exempel samarbetspartners.

Exempel på aktiviteter är en mottagning för förtroendevalda, fullmäktige, medarbetare, leverantörer och samarbetspartners. För medlemmar anordnas till exempel ett ökat antal arkitekturguidningar och erbjudande om barn- och ungdomsaktiviteter. För förtroendevalda, fullmäktige och medarbetare kommer en middag att ges.

Budgeten omfattar även produktion av material som till exempel en bok, ett särskilt ”festpaket” till kvarteren samt också ett ekonomiskt bidrag till de kvarter som väljer att arrangera ett eget firande.

Löpande information om aktiviteter ges under året till medlemmar via medlemsutskick, www.skb.org och medlemstidningen Vi i SKB.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

4. Publicering av handlingar från stämman m.m.

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Till förra stämman motionerade jag om att ”*samtliga förslag som behandlas på föreningsstämman publiceras på hemsidan*” (motion 13). Yrkandet bifölls. (Samma yrkande hade bifallits 2010, men ingenting hade hänt.)

Till ordinarie stämma 2015 samt (efter vissa påminnelser till styrelsen) de extra stämmorna 2015 publicerades också samtliga handlingar på hemsidan. Men efter respektive stämma **plockades allt bort**, utom motionshäftet till ordinarie stämma! Det var naturligtvis inte meningen. Handlingarna ska finnas kvar som dokumentation.

Om man tar bort dessa handlingar är det nödvändigt att de sedan finns som **bilagor till protokollet**. Men det gör de inte.

Det står till exempel i protokollet att **arbetsordningen** godkändes. Men eftersom arbetsordningen inte finns med som bilaga har man ingen aning om vad som beslutades i sak.

Ännu värre är det beträffande de extra stämmorna i år. **Styrelsens förslag till stadgeändringar**, som behandlades och beslutades vid dessa stämmor, finns inte med som bilagor till protokollet – och finns alltså inte heller kvar som separata dokument på hemsidan!

Jag har påtalat detta för styrelsen men bara fått följande svar från VD: ”*Stämmodokument kommer fortsättningsvis att publiceras inför stämmorna men kommer sedan att tas bort. Protokoll, motionshäften och årsredovisningar finns på hemsidan vilket får anses vara tillräckligt.*”

Jag har också frågat styrelsen varför vissa dokument har publicerats som bild-PDF-dokument. Styrelsen har ju genom bifall till motion 36 år 2014 – som styrelsen hade tillstyrkt – fått i upp-

drag att ”se till att stämmoprotokoll och andra dokument med text som publiceras på hemsidan publiceras med texten elektroniskt sökbar och kopierbar”.

Styrelsens svar genom VD ger intryck av att man inte avser att följa stämmobeslutet: ”All textmaterial som publiceras på en hemsida kan inte göras sökbar då det skulle vara ett orimligt arbete. SKB gör stämmoprotokollen sökbara samt i andra undantagsfall sådant som ska ligga kvar på hemsidan långsiktigt.”

Men om man har tillgång till det aktuella dokumentet i elektronisk form – som SKB har i fråga om sina egna dokument – gäller det bara att välja rätt inställningar när man ska konvertera dokumentet till PDF-fil, och det kan bara marginellt ta längre tid. Däremot behöver man förstås ha kunskap och instruktioner för att göra det.

För övrigt är styrelsens förslag ”undagömda” i alla motionshäften utom ett (det från 2010). Det står nämligen bara ”Motioner” på de dokument som innehåller även styrelseförslag. Att rätta till det skulle vara lätt gjort.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att åtgärda i motionen redovisade brister i publiceringen av handlingar till föreningsstämman samt fortsättningsvis se till att stämmoprotokollen publiceras med samtliga handlingar som behandlats vid stämman som bilagor.

Styrelsens svar fråga 4

Inför SKBs föreningsstämmor publiceras alla arbetsdokument och handlingar på hemsidan skb.org.

Utöver denna publicering får fullmäktigeledamöter och suppleanter dem hemskickade via post, så även styrelse, hyresutskott, valberedning och revisorer.

Motionshäften och årsredovisningar finns även tillgängliga på ordinarie medlemsmöten för boende och köande samt motionsmöte och föreningsstämma. I år kommer också häftet ”Frågor om styrelsens förvaltning av SKB” att finnas.

Efter stämman tas de publicerade arbetsdokumenten bort från hemsidan skb.org. Kvar finns protokoll, motionshäften och årsredovisningar tillgängliga i PDF-format. Denna sammanfattning av föreningsstämmans arbete anser vi vara relevant och tillräcklig att ha kvar över tid.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

5. Insikt i styrelsebeslut

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

Föreslår att stämman beslutar.

Att styrelsen alltid redovisar vilka ledamöter som röstat för respektive emot en motion.

Detta redovisas med styrelsens utlåtande i den årliga boken ”Motioner till _ _ _ _ års ordinarie föreningsmöte”

Motiv: Medlemmar måste få veta hur de styrelseledamöter som har nominerats och röstats in i styrelsen verkligen röstar. En styrelse som alltid är enig är ett varningstecken.

Styrelsens svar fråga 5

SKB är en ekonomisk förening som följer svensk föreningspraxis. Därav följer att styrelseprotokoll inte är offentliga. Inte heller hur enskilda styrelseledamöter har röstat i frågor som styrelsen behandlat är offentliga.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

6. Andrahandsuthyrning som hotellverksamhet

av Irene Montero, hyresmedlem Timmermannen

Traditionellt har andrahandsuthyrning handlat om att man med SKBs tillstånd hyr ut sin lägenhet under en viss period pga studier eller arbete på annan ort. Då har det också inneburit att lägenheten är uthyrd till en och samma person under hela perioden. Nu har det sas kommit en ny aktör på marknaden. Företaget heter Airbnb, vilket möjligen kan betyda Airbed and breakfast (luftmadrass med frukost). Man förmedlar lägenheter och tar hand om det ekonomiska och fungerar på det sättet som ett slags hotell. Resultatet har ofta blivit en avsevärd genomströmning av olika personer i de fastigheter uthyrning sker. Det kan också innebära problem med bla sophantering. Då de tillfälliga "hyresgästerna" inte alltid är införstådda med vilka regler som gäller. De boende upplever dessutom en ökad otrygghet i fastigheten. I hyreskontraktets avtalsvillkor finns en skrivning om upplåtelse av lägenheten in andra hand, men denna formulerades fanns inte uthyrning via företag som Airbnb.

Därför yrkar jag

att styrelsen ges i uppdrag att klargöra huruvida andrahandsuthyrning liknande hotellverksamhet skall tillåtas inom SKB.

Styrelsens svar, se fråga 7

7. Angående uthyrning via förmedlingstjänster

av Marcus Sjöstrand, hyresmedlem Glöden

Att använda sig av förmedlingstjänster för uthyrning av sin egen bostad, är en trend som har vuxit, växer sig allt starkare under de senaste åren. Likaså växer intresset för att under sin vistelse, kunna bo i en bostad i stället för på hotell. Detta, då människor enligt undersökningar, upplever att dt är billigare än att bo på hotell samt mer personligare och gemytligare. Ofta är själva uthyrningen skattefri och formen av uthyrning i princip oreglerad rent lagstiftningsmässigt.

Den största av förmedlingstjänster för uthyrning av sin egen bostad via en förmedlingstjänst kan ge är Barcelona, Spanien. Här har antalet bostäder som är till uthyrning via en förmedlingstjänst blivit större än antalet hotellrum. I flera områden i Barcelona, har människor köpt en bostad, som de i praktiken inte bor i. I stället hyr dem ut bostaden via en förmedlingstjänst, såsom AirBnB. Resultatet har blivit, att det i flera områden, kan finnas hela kvarter där folk inte bor, men där bostäderna i stället hyrs ut via en förmedlingstjänst.

Enligt ett beslut, ärende nr 8741-15, 18 augusti 2015 i Hyresnämnden i Stockholm framgår det att om tillstånd saknas skall detta betraktas som olovlig hotellverksamhet och därmed olovlig andrahandsuthyrning.

Jag yrkar att föreningsstämman bifaller och justerar, att det i SKBs riktlinjer tydligt ska framgå, att om en medlem vill hyra ut via förmedlingstjänster av bostäder såsom AirBnB, skall detta även betraktas som olovlig hotellverksamhet och därmed olovlig andrahandsuthyrning.

Styrelsens svar frågorna 6 och 7

När boende medlem ansöker om att få hyra ut sin lägenhet i andrahand lämnar SKB tillstånd i enlighet med hyreslagens bestämmelser och de riktlinjer som träffats mellan SABO och Fastighetsägarna.

Nu har Fastighetsägarna Sverige och SABO tagit fram nya riktlinjer för andrahandsuthyrning. För första gången ger man särskilda råd till hyresvärdarna om ”kommersiell korttidsuthyrning”. Där står bland annat att hyresvärdar bör informera hyresgästerna om att de måste söka tillstånd för att få hyra ut i andra hand, oavsett hur lång tid det gäller.

Det är inte tillåtet att bedriva hotellverksamhet i SKBs lägenheter. SKBs riktlinjer är att vid otillåten andrahandsuthyrning av lägenhet sägs kontraktssinnehavaren upp (om inte rättelse vidtagits).

§ 2 i SKBs stadgar anger att föreningen upplåter bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende till föreningens medlemmar. För att få tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand ska en ansökan skickas in till SKB. Andrahandsuthyrning får inte påbörjas förrän ansökan är godkänd av SKB.

Styrelsen anser därmed frågorna besvarade.

8. Hyreshöjning av garage/bilplatser/moped

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant
Kampementsbacken

SKB har nu höjt avgiften för parkeringsplatserna, som man tillhandahåller.

I sin information skriver SKB att i SKBs policy beträffande bilplatser framgår att hyran skall spegla tillgång och efterfrågan i SKBs kvarter, vilket innebär en hyressättning som grundar sig på efterfrågan, ålder, läge och standard. Grundprincipen i policyn är att billinnehavare ska betala sina egna kostnader och inte subventioneras av icke bilburna medlemmar.

Utifrån policyn har en jämförelse gjorts mellan SKB hyresnivåer med andra hyresvärdar och en justering gjorts så att hyrorerna speglar tillgång och efterfrågan.

Självklart ska den som har bil betala sina egna kostnader. Däremot kan jag inte acceptera att SKB jämför sig med andra hyresvärdar för att justera hyran. Det finns faktiskt hyresvärdar som inte tar lika mycket betalt som SKB. SKB är en kooperativ förening, som är till för medlemmarna och inget vinstdrivande bostadsbolag.

För att förstå höjningen av hyran måste SKB redovisa vad som blivit dyrare och precisera kostnaden.

Jag yrkar därför att SKB ska i sin information om höjda hyror precisera vad ökningen beror på.

Styrelsens svar fråga 8

Föreningens policy beträffande bilplatser framgår att hyran skall spegla tillgång och efterfrågan i SKBs kvarter, vilket innebär en hyressättning som grundar sig på efterfrågan, ålder, läge och standard. Grundprincipen i policyn är att bil innehavare ska betala sina egna kostnader och inte subventioneras av icke bilburna medlemmar. Strävan att hitta en hyresnivå som innebär full uthyrning kombinerat med en rimlig kösituation. För att hitta rimliga nivåer har jämförelser gjorts med liknande platser i närområdet, det vill säga med platser som i grova drag är jämförbara. Vid denna jämförelse har SKB studerat kösituation, kontaktat de större parkeringsbolagen, bostadsbolag (allmännyttiga). Detta sammantaget har gett en god uppfattning om hyresläget på orten. Av naturliga skäl har centralt belägna parkeringsplatser/garage och platser med stor efterfrågan fått en högre hyra än mer perifert belägna platser där efterfrågan är låg.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

9. Tydligare lägenhetsbeteckning

av Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan

Numera finns det två olika typer av lägenheter, sådana med separat kök och sådana med vardagsrum-och-kök i ett. De borde betecknas på olika sätt.

Låt mig ta ett par exempel på två lägenhetstyper som idag får samma beteckning av SKB:

”Två rum och kök” (ex Östmarksgatan 52, 60 kvm) består av sovrum, kök samt vardagsrum, alla tre separerade från varandra. En sådan lägenhet är lätt att dela för en mor och son eller andra personer som vill ha var sitt rum och ytterligare en plats, köket, att träffas på. De kanske inte heller är förtjusta i matos i det rum som en av dem ska sova i.

”Två rum och kök” (ex Hammarby Allé 81, 65 kvm) består av vardagsrum/kök (som omöjligen kan delas av) samt sovrum. En sådan lägenhet vänder sig till en annan typ av personer, kanske ett par utan barn eftersom vardagsrummet-köket är en enhet.

Detta är inte en diskussion om lämpligheten att dela upp ytan i nybyggda lägenheter. Det tycks vara modernt och därför omöjligt att annat än acceptera.

Jag föreslår att stämman beslutar

att SKB i fortsättningen annonserar ut lägenheterna som

antingen Två (tre ...) rum och kök

eller Två (tre ...) rum inklusive kök

Styrelsens svar fråga 9

Det är inte praxis att specificera om det är en öppen planlösning men efterfrågad information framgår av ritningen som finns tillsammans med objektbeskrivning under ”sök ledigt” på SKBs hemsida.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

10. Garanterad visningstid för lägenhet

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Normalt visas en ledig lägenhet en vardagskväll (måndag) mellan 18 och 20, det vill säga under två timmar. Ibland visas dock lägenheten av personal från SKB, men då är visningstiden ofta bara en halvtimme, och den kan dessutom vara förlagd till 17.30–18.00. Jag har också noterat visningstiden 17.00–17.30. För den som har normal arbetstid och arbetar på visst avstånd från lägenheten kan det då vara svårt att hinna fram i tid, och förseningar i kollektivtrafiken kan försvåra ytterligare.

Vid samtal med uthyrningsenheten har det framkommit att det finns viss möjlighet att få extra visning av lägenheten vid ett annat tillfälle om man inte har möjlighet att komma och att man i så fall ska tacka ja utan att ha sett lägenheten och alltså utan att veta om man vill ha den. Det innebär att man agerar i strid med det bestämda besked som står inramat och med fetstil på meddelandet om visning: ”Tacka JA efter visning innebär att om du kommer i tur på lägenheten ska du teckna kontrakt.”

Om visningstiden från början inte var så inskränkt skulle sådana undantag behövas i mindre utsträckning. Det borde vara bättre för både lägenhetssökande och förvaltning. Det känns inte heller riktigt rätt att bara de som är ”fräcka” nog att fråga om extra visning för sig själva ska få veta att den möjligheten finns.

Bostadsrätter som ska säljas brukar visas vid två tillfällen, varav ett på helgen, som för de flesta är arbetsfri. SKB:s lägenheter visas bara vid ett tillfälle, en vardag. Då borde tiden för visning vara minst en timme, och den borde vara förlagd efter kl. 18, för att fler ska kunna gå på visningen.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ledig lägenhet ska visas under minst en timme efter kl. 18, om inte särskilda skäl omöjliggör detta.

Styrelsens svar fråga 10

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

Styrelsen anser att det inte har varit några problem med de visningar som börjar före klockan 18.00. Av de 186 lägenheter som det är inflyttning på under kvartal ett, så var det 13 lägenheter som har visning före klockan 18.00, med andra ord så sker det endast någon enstaka gång.

Det finns alltid medlemmar som inte kan gå på visningar av ett eller annat skäl även de som börjar efter klockan 18.00.

Kan man inte gå på en visning, kan man anmäla intresse ändå och sedan om man kommer i tur på lägenheten kan man i de flesta fall få se lägenheten. Av de som anmäler sitt intresse efter visning är det ca hälften som har hunnit ångra sig och avstår från lägenheten när vi tar kontakt. Om man avstår av skälet att man inte vill ha lägenheten efter att man har sett den så är den ökade arbetsbelastningen marginell.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

11. Ökad frihet att välja golvmaterial

av Maria Ribbing, hyresmedlem Gröndal

Stockholms Kooperativa Bostadsförening har i dag som policy att inte tillåta parkettgolv eller annat material än linoleum i köksutrymmen i det äldre fastighetsbeståndet. Bakgrunden är att trä betraktas som olämpligt från fuktsynpunkt. Trägolv kan ge högre kostnader vid återställande efter en vattenskada.

Men tiderna har förändrats och materialen utvecklats. Det finns i dag ett antal olika golvmaterial som inte innehåller PVC och, är lika slitstarka som linoleum och tål fukt. Flera av dem kallas till och med miljögolv och finns inte bara i bostäder utan också i restauranger, hotell, vård och omsorg och andra offentliga miljöer.

En nackdel med linoleum är dess estetiska begränsningar. Det finns ingen större variation i utseendet. Andra typer av golv tillverkade med miljövänlig teknik har den förtjänsten att de är variationsrika och kan se ut som parkettgolv eller andra material. Fördelen är att den som vill ha parkettgolv i sin lägenhet får en mer estetiskt tilltalande övergång till köket om man där får lägga ett parkettliknande golvmaterial som är miljövänligt. Detta gäller speciellt vid öppna planlösningar.

Jag yrkar

att föreningsstämman på 2016 års möte beslutar att tillåta fler golvmaterial i lägenheterna i det gamla fastighetsbeståndet

eller

att styrelsen får i uppdrag att utreda frågan om valfrihet rörande golvmaterial närmare.

Styrelsens svar fråga 11

SKB har sedan lång tid tillbaka linoleum som standardgolv i det befintliga beståndet i sovrum, kök och hall. Linoleum har en mycket låg miljöpåverkan, eftersom råvaran kommer från biologiskt förnyelsebar källa. I nyare hus ligger det oftast parkett i hela lägenheten, utom direkt innanför lägenhetsytterdörren och i våtrum.

Styrelsen finner linoleum vara ett både slitstarkt och miljövänligt golvmaterial och att det finns i tillräckligt många utföranden för att i allt väsentligt ge den enskilde rimlig möjlighet att påverka sin lägenhet estetiskt. Linoleumgolvens långa hållbarhet leder också till relativt låga underhållskostnader och hjälper på så sätt till att hålla hyrorna nere. Styrelsen anser därför inte att SKB av estetiska skäl ska byta ut linoleum som standardmaterial för golv i det befintliga beståndet.

SKBs förvaltningsavdelning kommer under året att titta på om tillval skulle kunna införas vid golvbyte.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

12. Anpassade tvättstugor

av Lena Wennbo, hyresmedlem Mälarpirater

Jag har tagit ur doseringsinsatserna och skrubbat och sköljt bort alla rester av tvättmedel och sköljmedel. Samt kontrollerat att luddfiltret är rent.

Men parfymerade produkter stannar kvar i maskinerna och fastnar på mina textilier.

Jag kan inte använda dem utan att först tvätta om dem för hand.

Konsekvensen blir att inte alla boende kan använda tvättstugorna.

Lägenheter i närheten av tvättstugans frånluft blir också påverkade. Lukten kommer in i bostaden och användningen av balkonger begränsas.

Tvättstugor och balkonger ska kunna användas av alla boende.

Bifogar notis från tidningen Allergia om ett fastighetsbolag i Karlskrona.

Bilaga 1, notis ur Allergia nr 2/2013



Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

endast oparfymerade produkter får användas i tvättstugor

Styrelsens svar fråga 12

Styrelsen har förståelse för att enskilda boende kan ha problem med allergier och liknande vid användandet av föreningens gemensamma faciliteter såsom t ex tvättstugor. Att endast tillåta oparfymerade produkter i föreningens tvättstugor är dock knappast möjligt. Föreningen har ingen möjlighet att kontrollera efterlevnaden av ett sådant förbud och det finns heller ingen rimlig påföljd om någon skulle bryta mot förbudet.

Flera av föreningens lägenheter har förberedda platser för tvättmaskin i badrummen, dock inte alla. Är man starkt beroende av att få sin tvätt behandlad i en tvättmaskin som inte andra tvättat med parfymerat tvättmedel i är man tyvärr hänvisad till någon av dessa lägenheter och därmed att hålla med egen tvättmaskin.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

13. Kvalitetssäkring/kvalitetskontroller

av Lottie Landström och Anita Annas, kömedlemmar, samt Tove Bruce och Eva Klint, hyresmedlemmar Pärönträdet

Vår erfarenhet av renoveringar/reparationer i våra fastigheter är att lägenhetsinnehavaren själv måste övervaka hela arbetet för att försäkra sig om att arbetet utförs på ett godkänt och tillfredsställande sätt. Oräkneliga är de dåliga erfarenheter vi har av utförda arbeten i våra lägenheter eller i fastighetens allmänutrymmen. Någon slutbesiktning från SKB:s sida av arbeten, utförda av underleverantör, sker aldrig. Åtminstone inte i vår fastighet.

Detta är ett rent penningslöseri då arbetet får göras om och SKB får gå in och betala utanför lägenhetsfonden alternativt att medlemmen får leva med dåligt utfört arbete och därmed att ny renovering får tidigareläggas.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att

– SKB inför rutinmässiga kontroller/slutbesiktningar av renoveringar och reparationer i fastigheterna.

– SKB följer upp medlemmarnas erfarenheter av renoveringar i lägenheterna.

Styrelsens svar fråga 13

Enligt SKBs regler om lägenhetsfonden är det den enskilde hyresmedlemmen som ansvarar för målning och tapetsering av lägenheterna. Med ansvaret följer också att säkerställa att de arbeten man beställer eller gör själv är fackmannamässigt utförda. Till hjälp för medlemmarna har SKB upphandlat målerientreprenörer som man kan anlita, om man så vill. Det finns inget krav på att man ska använda just dessa; det är en möjlighet. Besiktning av lägenheternas skick utförs av SKB endast i samband med omflyttning. Då görs också en bedömning av relationen mellan lägenhetens skick och fondens storlek. SKB utför cirka 1 000 sådana besiktningar varje år.

SKBs organisation är inte bemannad för att kontrollera de av hyresmedlemmarna utförda eller beställda arbeten i lägenheterna under pågående boende. I de fall då hyresmedlemmen och vald leverantör inte är överens om att utfört arbete är tillfyllest hjälper förvaltarna till och kan då vid förfrågan utföra en besiktning. Vid särskilt komplicerade fall kan SKB anlita en oberoende besiktningsman som hjälper till vid bedömningen. Det sker inte ofta, men det förekommer. Styrelsen finner att systemet med lägenhetsfond och stort eget ansvar för den enskilde hyresmedlemmen i allt väsentligt fungerar bra. Styrelsen har inte för avsikt att tillsätta ytterligare resurser för förändra detta i den riktning frågeställarna föreslår.

För de arbeten som SKB själva beställt ansvarar självfallet SKB för uppföljningen och kontrollen. I de fall arbeten utförs i t ex samtliga lägenheter görs dock oftast stickprov på utförda arbeten och där förväntas eventuella fel som upptäcks av de boende att de vidarebefordras till ansvarig förvaltare eller projektledare.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

14. Motion att extra uttag av belopp vid t ex inglasning av balkong i stället läggs på insatsen för lägenheten

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant
Kampementsbacken

Vad jag förstår tar SKB ut en särskild avgift när det gäller inglasning av balkonger mm, som betalas av den boende medlemmen. Därutöver betalar medlemmen även ett hyrestillägg så länge medlemmen bor i lägenheten. Om medlemmen flyttar så får man inte tillbaka den särskilda avgiften, som man har betalt. Detta anser jag inte vara särskilt rättvist system.

Jag yrkar att den särskilda avgiften istället läggs in i insatsen för lägenheten. På så sätt blir det lika för alla. När medlemmen flyttar ut får hen tillbaka pengarna och den nya lägenhetsinnehavaren betalar den nya insatsen.

Styrelsens svar fråga 14

SKB har under lång tid haft tillval där den som ursprungligen väljer tillvalet betalar en kontantinsats, som en del av den totala finansieringen av tillvalet. Resterande del läggs på hyran i form av ett tillfälligt (ofta fem årigt) eller permanent tillägg på månadshyran. Kontantinsatsen för balkonginglasning är 3 000 kr och har varit så under hela den tid som tillvalet funnits cirka 20 år. Beloppet har inte höjts under tiden. En inglasning kostar idag från cirka 20 000 kr upp till över 60 000 kr.

Styrelsen tycker att det är rimligt att den som gör tillvalet, och därmed också förändrar standarden och hyran för en lägenhet, också själv bidrar med en kontantinsats. Kommande hyres-

medlemmar är ju bundna av det val som gjorts. Uppsägningstiden för en hyreslägenhet är endast tre månader. Den som gjort ett tillval kan teoretiskt avflytta och ta en annan lägenhet utan tillval, om tillvalet inte var noga genomtänkt. Styrelsen tycker även ur det perspektivet att det är lämpligt med en egen insats, som så att säga stärker beslutsprocessen innan tillvalet sker.

Styrelsen tycker av flera skäl att det inte är bra att lägga kontantinsatsen till boinsatsen. Dels finns idag redan många tillval av balkonginglasningar (cirka 450 st), som tillkommit under cirka 20 år. Att ändra ett fungerade system innebär många administrativa utmaningar för att få en rättvis behandling av de redan betalda kontantinsatserna. De låter sig svårligen ändras till den föreslagna modellen i och med att flera har flyttat och både andra och tredje generationens hyresmedlemmar bebor lägenheterna idag. Dels innebär överflyttandet av kontantinsatsen till nästa hyresmedlem att den som ursprungligen gör tillvalet inte själv bidrar till finansieringen. Boinsatsen kan ju likställas med ett lån till föreningen och det transporteras i så fall bara till nästa hyresmedlem. Slutligen strider förslaget mot föreningens stadgar om insatser (§ 38).

Sammanfattningsvis anser styrelsen att dagens system är bra och inte ska ändras.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

15. Persienner som tillval vid inflyttning

av Ingrid Johansson, fullmäktig Agendan

När man flyttar in i ett nytt hus är persienner inte installerade. Det får man själv bestämma om och skaffa om man vill ha och ta med sig eller inte när man flyttar. Nästa hyresgäst gör sedan om proceduren med köp och uppsättning och så småningom nedtagning vid flytt. Eftersom man kan välja vilken spis man vill ha borde man väl även kunna välja persienner också. Kostnaderna står hyresgästen för.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att persienner ingår i de tillval som görs vid inflyttning.

Styrelsens svar fråga 15

Frågor om persienner som tillval har behandlats flera gånger av styrelsen. Styrelsen anser att de beslut som tidigare fattats i denna fråga alltjämt har bärighet.

Styrelsen är medveten om att det finns hushåll med olika önskemål om tillval. När det gäller önskemålet att utöka tillvalet till att innehålla även persienner, eller montera sådana i samtliga SKBs lägenheter, kan det jämföras med till exempel gardiner eller jalousier. Grundsynen vad gäller tillval är att dessa av praktiska och ekonomiska skäl bör begränsas. Förslagen i motionerna skulle medföra en betydande kostnadsökning samt kräva betydande resurser för justering och underhåll liksom administration. Om persienner görs till tillval, som SKB därmed ska ansvara för, tillkommer förutom själva installationen även reparationer och underhåll/utbyte för all framtid. Detta skulle påverka hyran.

Styrelsen finner att dagens tillval i allt väsentligt tillgodoser de boendes behov och önskemål. Detta är också den praxis som tillämpas av andra hyresvärdar på marknaden.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

16. Möjlighet att välja badkar eller dusch

av Ingrid Johansson, fullmäktig Agendan

Vi upplever att badkar som standard inte är förenligt med dagens miljötänkande, men vi har förståelse för att till exempel barnfamiljer kan behöva badkar. Därför föreslår vi inte ett generellt borttagande av badkar, utan en möjlighet att göra ett eget val. Eventuella merkostnader bör hyresgästen stå för.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att badkar istället för att vara standard blir ett tillval så att man väljer antingen badkar och dusch eller enbart dusch i nybyggnationerna.

att även hyresgäst som flyttar in i befintligt bestånd skall kunna välja badkar och/eller enbart dusch.

Styrelsens svar fråga 16

SKB har idag badkar som standard i dagens nyproduktion. Dock har kvarteret Gräsklipparen endast dusch. Vissa lägenheter som har stora våtrum har förberetts med en blandare, som passar både för dusch och badkar. Endast ett fåtal av de inflyttade har uttryckt önskemål om badkar.

I samband med ombyggnad/stamrening har den boende möjlighet att välja badkar eller enbart dusch. Detta blir sedan standarden för den lägenheten. I några av de senaste ombyggnadsprojekten (två fastigheter i Farsta, Kärrtorp och Kampementsbacken) har ungefär hälften av de boende valt bort badkaret. I Bredäng var det endast cirka 10 % som valde bort badkaret, detta förmodligen på grund av badrummets utformning.

Totalt sett tyder detta på att badkaret inte värderas så högt av SKBs medlemmar att det motiverar en installation i samtliga nyproducerade lägenheter.

Som frågeställaren själv påpekar finns det dock de, till exempel barnfamiljer, som uppskattar badkaren. Styrelsen anser därför att SKB bör utforma kommande nyproduktion med dusch som standard och med möjlighet för nyinflyttande i de nya husen att välja bad. Styrelsen har för avsikt att uppdraga åt förvaltningen att utforma lämpliga rutiner för att få det att fungera rent praktiskt.

Vid stambyten/ombyggnad är rutinen idag att den boende kan välja dusch eller badkar. Lägenheter med tillräckligt stora våtrum, utrustas alltid med badkarsblandare som kan användas både till dusch och till badkar. På så sätt ökas möjligheten för den enskilde hyresmedlemmen att själv komplettera med ett badkar, om det önskemålet skulle komma upp vid ett senare tillfälle.

Frågeställaren önskar också att SKB inför ”frånval” eller tillval i det befintliga beståndet. Styrelsen anser inte att detta ska administreras av SKBs förvaltning. Om den enskilde önskar ta bort badkaret är det alltid fullt möjligt. Badkaret kan då förvaras i källare- eller vindsförråd.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

17. Rökförbud i otäta hus

av Lova Meister och Ebba Malmberg, hyresmedlemmar Ryssjan, samt Klara Laufke och Penny Fagerberg, kömedlemmar

I den här motionen uppmärksammas ett synnerligen allvarligt problem, nämligen att tobaksrök i otäta bostadshus sprider sig från rökarens lägenheter till omkringliggande lägenheter genom t.ex. lister, trösklar och golvspringor. Vi vet i dag att passiv rökning är farligt för hälsan, och vi har lagar som förbjuder rökning på restauranger, i offentliga byggnader och även på många platser utomhus. Men en hyresgäst som röker i ett sådant bostadshus utsätter alla omkringboende för passiv rökning i hemmet, dygnet runt, år ut och år in. Det här är naturligtvis mycket allvarligt ur hälsosynpunkt, och i synnerhet när även barn drabbas. I hyreslagen (12 kap.§ 25) står att ”(n)är hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).” SKB måste ta sitt ansvar som hyresvärd och förbjuda rökning inomhus i alla bostadshus där rök läcker ut från rökarens lägenheter och drabbar de omkringboende!

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att rökning inomhus förbjuds i alla bostadshus där rök läcker mellan lägenheterna.

Styrelsens svar fråga 17

Styrelsen sympatiserar i allt väsentligt i det frågeställarna pekar på, problem med tobaksrök som sprids till omkringliggande lägenheter. Hyreslagen är tydlig i att man som hyresgäst inte får använda lägenheten så att omgivningen störs, precis som citerats ovan. Den som inte iakttar detta och heller inte vidtar rättelse riskerar att bli av med hyresrätten och tvingas avflytta. Det är den enda påföljd som finns i hyreslagen; avflyttning. Hyreslagen är vidare en skyddslagstiftning som skyddar hyresgästen mot hyresvärderna. De domslut som finns från fall där rökning prövats är tydliga. Hyresvärderna kan inte tvinga hyresgästen att inte röka i sin lägenhet eller på balkonger.

Det är möjligt att denna tolkning i framtiden kommer att svänga mot en mer restriktiv hållning gentemot den störning som rökning i den enskildes bostad kan innebära för omgivningen. SKB kommer att följa detta och i så fall anpassa bedömningen till den nya praxis som då kan utvecklas.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

18. Eluttag med energidebitering

av Göran Lindh, hyresmedlem Maltet

Bakgrund till denna motion, är motionen jag skrev om ändring av motorvärmarruttaget från schablon till baserat på energikonsumtion som bifölls som motion No:31 på Föreningsstämman 2013. Några av förtydligade avsikter bifölls i Motion 58 på Föreningsstämman 2015.

De 2013 ovanliga Laddhybrid/El-bilar är idag vanliga och ändrar förutsättning/behoven, när vanliga bilar kan använda El för tankning. Jag ville genomföra en förenkling, men oroas av att ytterligare system införs. Det kan tänkas att det nya fastighetssystem för debitering av varmvatten med mera gör att energidebitering kan ingå där och därmed en obefogad farhåga.

Idag har man övergått till automatisk avläsning via elledningen så motivet till kostnaden för ett El-abonnemang är förändrat. Och därför bör två energi-mätarens förbrukning kunna betalas på samma faktura. Det är en förändring som inte en enskild abonnent göra men troligen vi genom SKB.

Flera lösningar kan tänkas som övergångslösning. Som att någon i kvartersrådet vill administrera ett eluttag med någon typ av schablondebitering och kan få göra det, så länge det blir ett överskott till SKB.

I framtiden kan vi nog förvänta oss behov av laddning till El-cyklar/moppar.

Jag yrkar:

att - SKB går vidare i en successiv förändring av motorvärmare-uttaget till energidebitering.

att - boende i SKB ska kunna ha en utomhuskontakt och betala för el som förbrukas för andra El-fordon än bilar.

Styrelsens svar fråga 18

Frågeställaren yrkar att SKB ska påverka energileverantörerna så att motorvärmareplatserna debiteras efter energimängd och inte efter en schablon. Eftersom alla motorvärmareuttag idag går via SKBs fastighetsabonnemang bedöms en sådan omläggning bli kostsam och inte lönsam för någon, vilket styrelsen meddelade redan i svar till motion nr 58/2015. Bedömningen kvarstår.

SKB kan för närvarande inte utan risk för att bli betraktade som energileverantör själva mäta energimängden och vidarefakturera den till respektive hyresmedlem. Därför har föreningen numera satt ett schablonpris för debiteringen på ladduttag.

SKB erbjuder som sagt redan idag de medlemmar som är intresserade möjligheten att få ett ladduttag för el- och laddhybridbilar. Varje enskilt fall bedöms utifrån de tekniska förutsättningarna för respektive plats. Hyran för platsen sätts utifrån en sammanräkning av investeringskostnaden och en bedömd normalförbrukning av el för laddning (schablondebitering).

SKB erbjuder inte och har inte för avsikt att erbjuda laddplatser för andra el-fordon än el- och laddhybridbilar. Anledningen till detta är för det flesta andra elfordon (läs el-cyklar) är det enkelt att ta med sig batteriet upp i sin bostad och ladda det där.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

19. Upphörande av bredbandstillägg till hyran

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Styrelsen beslutade år 2009 om utbyggnad av bredband via fiberkabel med installation av uttag i samtliga rum inklusive köket i samtliga fastigheter – utan att tillfråga stämman före. Detta föranledde inte mindre än tio motioner till stämman 2010. Diskussionen blev omfattande, och styrelsen gjorde ett tillägg till sitt svar på motionerna.

Dessutom bifölls följande tilläggsyrkande från kvarteret Segelbåten (se s. 20 i protokollet):
”att hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallation ska upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald”.

Eftersom bredbandsinstallationen i befintliga fastigheter är avslutad är det dags att styrelsen redovisar kostnaderna för respektive fastighet, meddelar när hyrestilläggen 75 respektive 85 kronor per månad för bredband ska upphöra och ser till att så sker. I samband med det bör styrelsen redovisa hur många i respektive fastighet som använder sig av bredbandsinstallationen.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att påskynda verkställandet av beslutet vid stämman 2010 om upphörande av hyreshöjning på grund av bredbandsinstallation.

Styrelsens svar fråga 19

I samband med installationen av bredband i SKBs lägenheter genomfördes en hyreshöjning på 75 respektives 85 kronor/månad som en delfinansiering av installationen. I den investeringskalkyl som låg till grund för hyreshöjningen sattes avskrivningstiden för anläggningen till 30 år. Det har nu förflutit cirka 5 år sen medelfärdigställandetiden för projektet. Styrelsen anser att frågan om när respektive fastighets investering är betald är väl tidigt väckt, cirka 25 års avskrivningstid återstår.

Vad gäller anslutningsgrad är det i dagsläget (2015-12-31) drygt 40 % av hushållen som köper en internetjänst via fibernätet. Därutöver är det ca 850 stycken som köper en TV-tjänst. Tele-tjänster används i stort sätt inte alls. Fördelningen mellan de olika fastigheterna varierar över tid. En redovisning per fastighet är möjlig, men skulle endast ge en ögonblicksbild för aktuell månad. Skillnaden i anslutningsgrad mellan fastigheterna varierar från cirka 15 % till 90 %.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

20. Balkonginglasning spar energi och ökar hyresmedlemmens komfort

av Kent Sjölund, hyresmedlem Täppan

”Skapa ett uterum och njut av balkongen året om. En inglasad balkong är som ett uterum som förlänger sommaren”. ”Tillval – bekvämare boende med högre standard. Vi erbjuder följande tillval (...) inglasning av balkong”. De här citaten kan man läsa på Stockholmshem och Svenska Bostäders hemsidor. Nu är det dags att också SKB visar en lika ambitiös policy som allmännyttan och möjliggör för den boende hyresmedlemmen i SKB att också skaffa inglasad balkong.

Vi vet alla att den egna lägenheten engagerar oss. Att kunna utforma sin egen boendemiljö upplevs av alla som mycket angeläget. Möjlighet till inglasning kan betyda oerhört mycket för medlemmens boendemiljö och komfort då du kan:

- utnyttja balkongen under en större del av året och få ett ökat livsrum
- du skyddar balkongen mot väder och vind och damm
- du får en ljudskärm och utestänger trafikbuller
- du får en bättre isolering och förbättrar komforten i lägenheten
- energianvändningen blir lägre

Vad gäller energibesparingarna har tekniska universitetet i Tammerfors gjort en studie (aug. 2010) som jämförts med en studie från Tyskland. Som snitt på olika balkongtyper sparade man 5.9 procent av uppvärmningsenergin. I Berlin såg man mellan 5.6 och 12.0 procent värme-

energibesparing. Inglasning av indragna balkonger har störst besparing. Eliminering av vindens inverkan är av stor betydelse för energibesparingen. Renoveringskostnader för fasad och fönster blir lägre.

Hur skall det gå till? Varje hyresmedlem som önskar balkonginglasning gör sin beställning hos SKB, som svarar för bygglovsansökan och vilket/vilka inglasningssystem som skall gälla. Det är inte fråga om kollektiv inglasning. Bygglovet är avsett att utnyttjas endast av de medlemmar som så önskar. Balkonginglasningen ger ett permanent hyrestillägg som följer hyresutvecklingen. Andra parallella lösningar som kan tänkas är att hyresmedlemmen betalar en del av inglasningen direkt för att minska hyrestillägget.

I enlighet med ovanstående resonemang yrkar jag att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen och VD att anmoda vederbörande avdelning inom SKB att ansöka om bygglov när boende medlem anmäler önskemål att få sin balkong inglasad.

Styrelsens svar fråga 20

Inom SKB finns i princip det system som frågeställaren efterfrågar. Enda skillnaden är att ansökan om bygglov och upphandling av leverantör inte görs för endast en hyresmedlem. Att ta fram ett bygglov, inklusive att bestämma utformningen på aktuell inglasning samt upphandling kostar pengar. Motkravet från förvaltningen är att det åtminstone är några stycken som är intresserade. Processen går till så att kvartersrådet, vid visat intresse från enstaka hyresmedlem, genomför en enkät bland samtliga boende för att stämma av intresset. Finns ett dokumenterat intresse tar SKB fram ett förslag, ansöker om bygglov samt går ut med ett erbjudande till hyresmedlemmarna. Tillvalet blir därefter möjligt även för kommande enstaka hyresmedlemmar. Flera av SKBs fastigheter har detta tillval. Det finns emellertid fastigheter där bygglov ej ges för inglasning.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

21. Fortsatt reduktion av klimatpåverkande utsläpp från SKBs verksamhet

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Byggande av bostäder och andra fastigheter har nu kommit så långt att driften av fastigheterna inte längre kräver något större inköp av energi utifrån, som uppvärmning, el för belysning etc. Snarare att fastigheten kan försörja sig själv, bl.a. via solpaneler på yttertak. Värmeenergi vid riktigt kallt väder är möjligtvis det enda som behöver tillföras.

Med 0-energihus, hus där tillförsel av energi utifrån inte behövs, blir det ju så att det är under bygget av ett hus som energi förbrukas och växthusgaser som CO₂ släpps ut i atmosfären. I detta läge behöver SKBs pågående klimatanpassning kompletteras med diskussioner och mål när det gäller energianvändning och klimatpåverkande utsläpp under renovering respektive byggande av hus. Jag föreslår därför att SKB kompletterar nuvarande långsiktiga mål med mål om energiförbrukning/ reduktion av klimatpåverkande utsläpp under bygge respektive renovering av hus. Detta då många av de material som används i byggande idag kraftigt bidrar till negativ klimatpåverkan. Som t.ex. betong, stål, järn, glas där kol och olja används i framställningsprocessen.

Jag finner det dessutom angeläget att SKB, som en stor och betydelsefull aktör på bostadsmarknaden i Stor-Stockholm, visar på framsynthet i energifrågan i sin helhet. Detta kan manifesteras av att SKB ingår i ett samarbete och/eller delfinansierar ett större forskningsprojekt där energiåtgång under byggande och renovering blir grundligt belyst. Detta gärna tillsammans med andra aktörer inom byggbranschen. Resultatet av denna forskning skulle på sikt utgöra ett underlag för nya och utmanande krav på minskad klimatpåverkan vid byggande.

Jag yrkar att medlemsstämman beslutar att:

- SKB formulerar ett långsiktigt mål för minskad klimatpåverkan för nybyggnation samt renovering
- SKB sätter mål på medellång sikt för klimatpåverkan, där en succesiv reduktion av bl.a. CO₂-utsläpp från kol och olja är krav vid konstruktion och uppförande av nya hus
- SKB initierar en eller flera utredningar som analyserar den klimatpåverkan som utgörs av SKB byggen och vid större renoveringar. Utredningen kan omfatta några nyligen gjorda samt några kommande/planerade nybyggen och renoveringar (Är kanske lämpligt för ett examensjobb på KTH?)
- SKB initierar och bidrar ekonomiskt till ett forskningsprojekt med inriktning på att reducera klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation. Detta i samverkan med andra aktörer inom byggbranschen samt forskning inom byggområdet.

Referenser

IVA, Climate Impact of Construction Process, 2014

Boverket, Miljöpåverkan från bygg- och fastighetsbranschen, 2014:23

Styrelsens svar fråga 21

SKBs fastigheter använder i genomsnitt 142 kWh/m² BOA per år för uppvärmning och 23 kWh/m² BOA i el. Styrelsen håller med i vikten av att SKB visar framsynthet i miljö- och energifrågor vilket visas inte minst i det mycket ambitiösa arbetet med miljöplanen. I nyproduktionen projekteras för en maximal förbrukning av 55 kWh/m² A-temp vilket är betydligt lägre än myndighetskravet. I kvarteret Muddus som är under produktion testas nya miljövänliga system som avloppsvärmeväxlare, solceller, avfallskvarnar. Vid ombyggnader studeras alltid möjligheter att kunna sänka energianvändningen och åtgärder har gjorts i form av energiåtervinning ur ventilationen och tilläggsisolering av fasader och vindar. SKB redovisade vid arbetet med ”Brofästet”, en markanvisningstävling i det miljöprofilerade Norra Djurgårdsstaden, bland annat Livscykelanalys och hänsyn till inbyggd energi från materialproduktion, transporter samt CO₂ ekvivalenter för material i stomme och fasad. I SKBs upphandlingsunderlagen ställs höga krav på att entreprenörerna skall uppfylla krav som Miljöbyggnad, Byggvarubedömningen och alla de lokala reglerna som finns i respektive kommun. Att följa och ta initiativ till nya rön inom miljöområdet måste ses som en självklar ambition för en fastighetsförvaltare av SKBs storlek.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

22. Byggstopp

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

Föreslår att stämman beslutar.
Att inte påbörja några fler nybyggnationer.

Motiv: Sverige är en av världens mest skuldsatta ekonomier hävdar anna.dahlberg@expressen.se 20 september 2015.

Det är inte ansvarsfullt att fortsätta att belasta medlemmarna med ytterligare dyra nybyggen.

Det blir inte några hyreshöjningar även om vi investerar 20 miljoner kr per år i SKB BYGGFIRMA AB motionen.

Styrelsens svar, se fråga 23

23. 1000 lägenheter under kommande 5 (fem) år. När beslutade SKB:s fullmäktige om detta mål?

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

1/

När presenterade SKB:s styrelse den skriftliga ekonomiska kalkylen för fullmäktige som omfattar denna fördubbling av antalet lägenheter per år som SKB ska bygga?

2/

När beslutade fullmäktige att ge styrelsen i uppdrag att belasta den kooperativa ekonomiska föreningen SKB och dess medlemmar med detta åtagande?

Inget beslut eller information med skriftlig ekonomisk kalkyl för de kommande 5 åren har presenterats eller diskuterats med fullmäktige, dvs. medlemmarna. Fullmäktige har inte beslutat om att ge uppdrag till styrelsen att sätta målet och därmed planera och agera för att SKB ska bygga 1000 lägenheter under 5 år.

Denna satsning kommer att sätta mycket stor ekonomisk press på föreningen och dess medlemmar, både hyresmedlemmar och kömedlemmar. Ingen kan idag spekulera i att räntan förblir låg som den är för närvarande. Till och med en räntehöjning på 3-4 % kommer att slå mycket hårt mot alla hyror och medlemslån (insatser) till SKB. Under våren 2016 visar inte den ekonomiska utvecklingen i Sverige eller i övriga världen att löner, pensioner eller annan ekonomisk avkastning av kapital ger ett överskott. Det är en högre sannolikhet att det blir en krympande privatekonomi.

Det innebär att

SKB styrelsen bryter mot SKB:s stadgeparagraf § 28:

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

Yrkande

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att

styrelsen omgående presenterar och sänder till fullmäktigeledamöterna givetvis inklusive suppleanterna, en ekonomisk kalkyl, ett beslutsunderlag, för de kommande 5 åren som omfattar den nya målsättningen att SKB ska bygga 1000 lägenheter, dvs. 200 per år.

att

fullmäktige vid föreningsstämman datum 2016-05-26, ges tid att ställa frågor och begära kompletteringar om så behövs

att

att besluta om "1000- alternativet" alternativt ett modifierat uppdrag till styrelsens expanderande byggnadsplaner.

Styrelsens svar frågorna 22 och 23

SKB har cirka 86 000 medlemmar varav de flesta är köande. Styrelsen har tidigare beslutat att försöka utöka produktionen till 1000 lägenheter under en femårsperiod. Att producera nya lägenheter till SKBs medlemmar är ett av föreningens ändamål och måste därför prioriteras.

Styrelsen anser därmed frågorna besvarade.

24. Utred möjligheten till hisstillbyggnad i 3-våningshus

av Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan

Det finns många trevåningshus utan hiss i SKB. De husen är på andra sätt trevliga. Många äldre skulle kunna bo kvar där eller flytta dit, om det fanns hiss. Likaså unga familjer som ska skaffa barn eller med småbarn. Också andra kan ha nytta av hiss.

Muntligen fick jag vid en tidigare stämma reda på att en utredning gjordes på 1980-talet om var hissar skulle kunna installeras. Men utredningen går inte längre att hitta. Sedan dess har tekniken dessutom utvecklats. Där hissar då var omöjliga, är de kanske möjliga att bygga idag.

SKB ska bereda alla sina hyresmedlemmar goda bostadsförhållanden. Ett är att kunna bo kvar med god livskvalité, helt enkelt att kunna ta sig ut. När det blir allt svårare att få en plats på äldreboende, politikerna vill att alla bor kvar hemma så länge som möjligt, borde det falla inom SKBs ansvarsområde att ta reda på, till vilka hisslös-hus det skulle gå att bygga hissar. De äldre lever allt längre. Inom SKB bor många äldre på grund av kösystemet. De bör kunna bo kvar. De bör kunna ta sig ut och inte bli fångar i sina bostäder.

Jag yrkar på att fullmäktige beslutar

att SKBs styrelse tillsätter en grupp som undersöker vilka trevåningshus som kan förses med hiss, med hänsyn till modern teknik
att nästa årsmöte får en rapport om denna genomgång

Styrelsens svar fråga 24

Frågan har varit uppe och beslutats tidigare. SKBs styrelse anser det viktigt att i möjligaste mån och där det är ekonomiskt försvarbart tillse att fastigheterna har så god tillgänglighet som möjligt. Att utreda förutsättningar för nya hissar i befintliga byggnader kan anses ligga i linje med detta men att bygga nya hissar i befintliga hus är mycket kostsamt och kräver utrymme i trapphusen. Det kan tilläggas att SKB alltid i samband med större renoveringar undersöker möjligheten att installera hiss i de hus som inte redan har det.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

25. Stambytet och dess konsekvenser

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Stambytet och bytet av balkongfönster på Kampementsbacken blev för oss boende vidrigt. Jag skriver vidrigt ty effekten av detta stambyte blev

1. Minst tre av mina grannar dog på grund av den tortyr vi alla utsattes för. Speciellt de som inte hade ett arbete eller lantställe att åka till.
2. Alla lägenheter skadades och SKB har vägrat återställa dem i skick som förr.
3. Själv har jag tvingats gå till hyresnämnd för att få rättelse. Kostnaden för alla dessa domstolsförhandlingar som SKBs administration driver mot medlemmarna är enorm.

Hyresnämnden är ett kapitel för sig. Där sitter jag ensam och har emot mig ett hyresråd Eva Reldén, en projektansvarig Johan Jarding och en advokat Jan Bergman. Hyresrådet är arrogant nedlåtande och bekostas av mig via skatten. Jarding och Bergman bekostas av mig via hyran. Jag är ensam utan gevär.

Det är så SKBs administration behandlar dem som betalar deras allt för höga löner. Det har hittills varit två möten och det skall bli ett tredje. Och vad sen? Så slösar SKB med våra pengar och våra liv.

Om vi nu hade infört det ekonomiska system jag föreslagit hade inget av detta kunnat ske ty man kan inte förbigå ägare.

Det har börjat röra på sig och det förekommer många spontana sammankomster ty allt er börjar upptäcka att SKB har kapats av individer som inte vill oss väl. Till er vill jag bara säga: Läs igenom mina motioner om *Egna hem på höjden (2008)* och *HyrÄga (19/2013)* och fundera på vilka verktyg de ger er för att återställa SKB till sitt ursprung - anpassat till dagens samhälle. **Båda motionerna skall finnas med i motionshäftet.**

Vad SKBs administration gör är som samhället i övrigt gör: jagar gamla och vållar deras död, jagar fattiga och är allmänt arroganta och nedlåtande. Var finns moralen, var finns etiken i denna 100 åriga ekonomiska förening?

Yrkar

att de som ansvarat för stambytet på Kampementet avskedas

att byggbolaget M3Bygg aldrig mer används

att konsulten EBAB aldrig mer används

att se till att osymmetrier mellan medlem och tjänstemän ej uppstår till medlemmens nackdel

att, av SKB, anställda arbetar för medlemmarnas bästa

att arbetena kontrolleras så att medlemmarna är nöjda och de ej utförts till nackdel för medlemmarna. Utföraren åläggs att rätta till fel på egen bekostnad.

Styrelsens svar fråga 25

Styrelsen är väl medveten om att en stamreovering alltid är mycket påfrestande för de boende. I kvarteret Kampementsbacken har det varit extra besvärligt och komplicerat då även värme-stammar, balkongpartier och fasadrenovering utfördes samtidigt. Erfarenheterna från projektet har bland annat mynnat ut i en ny och tydlig informationsstrategi för kommande stambyten. Garantibesiktning av entreprenadarbetena kommer under 2016 att utföras av en extern oberoende besiktningsman. Eventuella anmärkningar protokollförs och kommer sedan att åtgärdas. När det gäller beslut i frågor som rör ledning av personal eller olika upphandlingar så är detta en fråga som hanteras av SKB:s vd i den löpande förvaltningen.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

26. Omarbeta hyresfördelningsmodellen

av Maria Winberg, fullmäktig, Erika Beliaev, fullmäktig, Sinikka Gedda, fullmäktigesuppleant, samt Elsegerd Wikholm, Eva Gelander, Caisa Smith, Eva-Marie Nilsson, Carita Talso, Gunnar Scharin, Mats Bengtsson, hyresmedlemmar Ryssjan

I styrelsens utlåtande över motionerna 39 – 43 år 2015 står att läsa:

”Styrelsen och hyresutskottet har gjort dessa fördelningar med stöd av riktlinjerna och där fastigheter i attraktiva lägen och låga hyror har bedömts tåla en högre hyreshöjning än andra.”

Styrelsens utlåtande vittnar om att de är helt okunniga om vilka hyreshöjningar kvarteret Ryssjan har haft de senaste åren. På 5 år har hyran för en 2-rumslägenhet ökat med 13,7 %. Om ökningen fortsätter i samma takt nästkommande 5 år har hyran gått upp 55 % sedan 2001. Att kalla detta en jämn och lugn hyresutveckling, som SKBs VD gör, vittnar än en gång om okunskap om de verkliga förhållandena.

Sveriges finansminister, Magdalena Andersson, har i diskussionen om sänkta ränteavdrag för bostadsrättsägare betonat att dessa måste ha en rimlig möjlighet att bedöma sina framtida boendekostnader. Därför kan inte ränteavdragen ändras i all hast. Detsamma borde gälla oss som valt att bo i SKB och valt att inte äga våra lägenheter. Med argument som att vissa områden skall tåla en högre hyresökning än andra, kullkastas de boendes möjligheter att göra en ekonomisk kalkyl för framtiden.

Att förändra ett hyressättningssystem, som innebär så stora hyresökningar för vissa områden, är inte förenligt med det stora ansvar som SKB säger sig hysa för oss boende. Det har skapat oro, otrygghet och funderingar över hur länge denna modell av orättvisa hyresökningar ska pågå?

Vad beträffar riktlinjerna i hyresfördelningsmodellen verkar de ha tillkommit enbart i syfte att kunna höja hyrorna rejält i innerstaden. Att vikta läge och kötid som de allra viktigaste parametrarna är rätt och slätt att låta marknaden styra även för oss som valt bort ägande. Att ha köat länge för en lägenhet i SKB vänds nu, från att ha varit en fördel för hyresgästen, till att bli en nackdel för densamma. Att standarden i Ryssjan är låg, som t ex gamla trånga badrum, inga balkonger, inga hissar, lyhördhet p g a dålig isolering samt dålig ventilation, tas ringa hänsyn till i hyressättningen och skattas lägst av de fyra parametrarna. Vi boende i Ryssjan kan inte finna oss i att vårt läge ska haussas och vår standard i stort sett negligeras i de för oss så viktiga parametrarna.

Enligt SKB beror den långa kötiden till kvarteret Ryssjan på vårt attraktiva läge. Därmed är parametrarna läge och kötid direkt beroende av varandra och egentligen uttryck för samma sak. Enligt stadgarnas § 42 skall hyressättningen för den enskilda lägenheten baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Ingenstans finns det information om hur och när den nya parametern kötid lades till. SKB, som betonar värdet av den demokratiska processen inom föreningen, går helt sonika in och gör förändringar i § 42 utan att höra föreningsstämman.

Vi yrkar på att föreningsstämman beslutar att

- hyresfördelningsmodellen med dess parametrar ska omarbetas för en rättvisare fördelning av kommande hyresökningar.
- parametern kötid ska tas bort ur riktlinjerna för hyressättning.

Styrelsens svar, se fråga 31

Hyresutskottets svar, se fråga 34

27. Mer insyn krävs!

För en ökad transparens och öppenhet när det gäller hyressättningen inom SKB och den så kallade fördelningsnyckelns tillämpning.

av Ann-Sofi Ulltin, fullmäktig, Ann-Mari Bohm, fullmäktigesuppleant, Örjan Eriksson, Margaretha Melin, Ewa Nyqvist Dunge, Birgitta Carlerhag, hyresmedlemmar Tappan, samt Eva Gelander, hyresmedlem Ryssjan

Det framhålles ofta att SKB är en demokratisk organisation och att SKB har en unik situation på bostadsmarknaden genom att föreningen själv bestämmer hyrorna. Detta sker internt inom föreningen genom att styrelsen, inom ramen för föreningens stadgar och riktlinjer, efter samråd med hyresutskottet beslutar om hyrorna.

I en demokratisk organisation borde öppenhet och transparens vara en självklarhet. Där finns dock mycket mer att önska av SKB. Styrelseprotokoll och protokoll från hyresutskottet är inte offentliga vare sig för fullmäktigerepresentanter eller medlemmar.

Den 4 november 2014 beslutade styrelsen om en modell för fördelning av hyreshöjningar som tagits fram av en arbetsgrupp med representanter från styrelse, hyresutskott och förvaltning. Modellen redovisades mycket knapphändigt på fullmäktigedagen den 22 november 2014. I

tidningen SKB:s vårnummer 2015 kan vi läsa att arbetsgruppen ”gått igenom en mycket stor mängd olika modeller, bland annat från andra fastighetsägare, data och fakta.” Det borde rimligen finnas en utredningsrapport där arbetsgruppens arbete redovisas. Hur ser styrelsens beslutsunderlag ut? Modellen skulle användas försöksvis inför 2015 års hyreshöjningar. Den har nu använts en andra gång inför hyreshöjningarna 2016.

Någon utvärdering av modellens tillämpning har vi inte sett till utöver att den omnämns i den nyligen tillgängliga rapporten om utvärdering av SKB:s riktlinjer för hyressättning för åren 2010 - 2015. Där konstateras utan någon saklig analys: ”Utan att gå närmare in på hur modellen är konstruerad anser såväl styrelsen som hyresutskottet att fördelningsnyckeln kan användas med stöd av SKB:s riktlinjer för hyressättning. De olika parametrarnas viktning kan vid behov justeras i samband med hyressamrådet om det bedöms som lämpligt.” Finns det någon utvärdering av modellens tillämpning och var kan vi medlemmar ta del av den? Hur får vi del av och insyn i justeringar av modellen om hyresutskottets protokoll inte är offentliga?

Vid 2015 års ordinarie föreningsstämma den 28 maj framfördes i en motion krav på redovisning av värdering/poängtal för samtliga fastigheter för de fyra parametrar som användes i modellen. Styrelsen avtog motionen utan motivering.

För att bättre kunna förstå och analysera arbetsgruppens arbete och modellens tillämpning

yrkar vi på

att föreningsstämman ålägger styrelsen att för SKB:s fullmäktigerepresentanter redovisa arbetsgruppens rapport och underlaget för styrelsens beslutsfattande vad gäller modellen för fördelning av hyreshöjningar

att föreningsstämman kräver att styrelsen offentliggör samtliga fastigheters värdering och poäng enligt fördelningsnyckelns principer från samrådsförhandlingarna vad gäller 2015 och 2016 års hyreshöjningar

Styrelsens svar, se fråga 31

Hyresutskottets svar, se fråga 34

28. Vart är SKB på väg?

Om SKB:s mål och framtida inriktning för hyresutvecklingen och medlemmarnas möjligheter till delaktighet och påverkan.

av Ann-Sofi Ulltin, fullmäktig, Ann-Mari Bohm, fullmäktigesuppleant, Örjan Eriksson, Margaretha Melin, Ewa Nyqvist Dunge, Birgitta Carlerhag, hyresmedlemmar Tåppan, samt Eva Gelander, hyresmedlem Ryssjan

Av de senaste årens hyresutveckling inom SKB kan man utläsa en allt tydligare inriktning mot en marknadshyressättning, särskilt efter 2014 och införandet av en ny modell för fördelning av hyreshöjningar den så kallade fördelningsnyckeln. Parametrarna kötid, som ett mått på attraktivitet och geografisk attraktivitet viktas till hela 70 procent och utgör stommen i bedömningen vid de årliga hyressamråden och fördelningen av hyreshöjningar för de olika fastigheterna.

I den senaste utvärderingen av SKB:s riktlinjer för hyressättning, okt 2015, står det att ett attraktivt läge värderas mycket högt och ger en högre betalningsvilja. Är det betalningsvilja som skall styra hyresutvecklingen inom SKB? Är målet uppnått när attraktiva lägenheters hyror höjts till en nivå där endast bättre bemedlade SKB medlemmar har råd att teckna ett kontrakt och kötiden på detta sätt satts ur spel? Vi efterlyser ett klagörande vad modellen syftar till och vad den innebär för oss medlemmar på längre sikt. Vilka är målen? Och då menar vi inte "enkel att förstå, förutsägbar och stabil över åren".

Modellen antogs av styrelsen den 4 november 2014. En information om modellen gavs på fullmäktigedagen den 22 november 2014. Vi anser att medlemmarnas möjligheter till påverkan beskurits då ingen haft möjlighet till vare sig insyn eller diskussion innan beslutet redan var ett faktum. Ett stort antal motioner till 2015 års ordinarie föreningsstämma den 28 maj behandlade kritiskt den antagna fördelningsmodellen. Det gjordes inga ändringar. Dock kan vi i styrelsens utlåtande över motionerna 39-43 läsa att "modellen tycks av de flesta hyresmedlemmarna uppfattas som rimlig och väl fungerande" Vad finns det för fog för detta uttalande? När, var och hur har styrelsen inhämtat medlemmarnas synpunkter i denna fråga?

Enligt stadgarnas paragraf 28 "**Skyldighet att höra föreningsstämman**" framgår att styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse. Vad kan vara mera centralt och viktigt än bostädernas hyressättning och de boendes möjligheter att bo kvar, att inte tvingas flytta från sin bostad pga en orimlig hyresutveckling. Vi anser att styrelsen brustit i hanteringen av frågan då den inte inhämtat föreningsstämmans åsikt innan beslutet togs om den nya modellen för fördelning av hyreshöjningar.

Vi yrkar på

att föreningsstämman beslutar

att enligt stadgarnas paragraf 28 upphäva styrelsens beslut om godkännande av modellen för fördelning av hyreshöjningar, då styrelsen inte inhämtat föreningsstämmans åsikt innan beslutet fattades

att uppdra åt styrelsen att omarbete hyresfördelningsmodellen - nej till marknadshyror.

att ålägga styrelsen att alltid, enligt stadgarnas paragraf 28, inhämta föreningsstämmans mening innan beslut fattas i frågor som rör principerna för hyressättning och fördelning av hyreshöjningar. Det ska dessutom alltid tydligt redovisas vad den tänkta förändringen syftar till och vad det kommer att innebära för föreningens medlemmar på kort och på lång sikt.

Styrelsens svar, se fråga 31

Hyresutskottets svar, se fråga 34

29. Hyressättningsmodellen och medlemsinflytande inom SKB

av kvartersrådet Bjälken genom Göran Petersson, fullmäktig

Bakgrund

Som svar på motionerna 39-43 till föreningsstämman 2015 gällande SKBs hyressättningsystem gör Hyresutskottet följande utlåtande: "... SKBs riktlinjer för hyressättning...kommer...att utvärderas under 2015 .. och kommer att redovisas för medlemmarna, med eventuella förslag till justeringar...".

Denna utvärdering innehåller i själva verket inte någon form av utvärdering eller förslag till justeringar, enbart jämförelse mellan hyreshöjningar inom allmännyttan och SKBs bestånd där man konstaterar att SKB generellt haft lägre hyreshöjningar under de senaste åren. Punkt.

Att denna Hyreshöjningsmodell bl a innehåller parametern Geografiskt läge får som en konsekvens en direkt marknadsanpassning av hyrorna vilket alltså ger utslag i hyressättningen för fastigheterna i dagens attraktiva bostadsområden. Vilka områden som är attraktiva varierar som vi vet från tid till tid. Denna parameter kan tyckas märkligt då SKBs lägenheter inte kan säljas och köpas på en marknad.

Hyressättningsmodellen är inte heller i demokratisk ordning förankrad hos medlemmarna genom att föreningsstämman inte fattat beslut om dess genomförande, vilket naturligtvis bör göras.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar

Att ge styrelsen i uppdrag att behandla, för senare beslut av föreningsstämman:

Förändring av nuvarande Hyressättningsmodell med förändring av procentsatser

• Parameter 1 Kötid 55%

Viktning av Parameter 1 ändras till 55% (tidigare 40)

• Parameter 2 Geografiskt läge UTGÅR

Nuvarande Parameter 2 (30%) utgår och ersätts av en ny: Fastighetens driftnetto. Parameter 1 ska utgöra grund för poängsättning vad gäller läge och attraktivitet.

• NY Parameter 2 Fastighetens driftnetto 5%

(driftnetto= hyror minus drift- och underhållskostnader) Högt driftnetto ska ge lägre hyra. Ny viktning 5%

• Parameter 3 A Nuvarande hyra 20%

Viktningen oförändrad

• Parameter 3B Upplåtelseinsatser 10%

Viktningen höjs till 10% (tidigare 5%)

• Parameter 4 Fastighetsstandard 10%

Viktningen höjs till 10% (tidigare 5%)

Styrelsens svar, se fråga 31

Hyresutskottets svar, se fråga 34

30. Hyreshöjningar i enligt med SKB:s stadgar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Enligt § 42 i SKB:s **stadgar** ska hyran för den enskilda lägenheten baseras på

- lägenhetens storlek
- lägenhetens standard
- lägenhetens läge
- lägenhetens ålder
- övriga förmåner knutna till lägenheten

Enligt den **modell** för fördelning av hyreshöjningar som styrelsen beslutade om i november 2014 baseras hyran dock på

- genomsnittlig kötid till fastigheten under de senaste fem åren (40 %)
- fastighetens geografiska attraktivitet (30 %)
- fastighetens genomsnittliga hyra och upplåtelseinsats (20 resp. 5 %)
- fastighetens standard värderat utifrån värdeår (5 %)

Jag hävdar att **modellen strider mot stadgarna** på följande sätt:

1. Stadgarnas faktorer "lägenhetens standard" och "lägenhetens ålder" kan inte båda två representeras av modellens "fastighetens standard värderat utifrån värdeår". Standard och ålder är olika begrepp som måste värderas separat, vilket stadgarna anger. Modellens värdeår är definerat av Skatteverket och pekar tydligt på ålder. Faktorn "lägenhetens standard" är därmed **inte alls** – eller mycket tveksamt – representerad i modellen.

2. Modellens faktor "genomsnittlig kötid till fastigheten" avspeglar attraktiviteten och kan närmast hänföras till stadgarnas "lägenhetens läge". Modellens "fastighetens geografiska attraktivitet" kan också hänföras till "lägenhetens läge", vilket innebär att lägesfaktorn är **dubbel-representerad**. Dessutom avspeglar "fastighetens geografiska attraktivitet" bara centralt läge kontra perifert läge och täcker inte in andra aspekter av "läge", som bullernivå och luftkvalitet – se motion 55 år 2012.

3. Stadgarnas faktor "övriga förmåner knutna till lägenheten" **saknas** i modellen.

4. Modellens faktor "fastighetens genomsnittliga hyra och upplåtelseinsats" är **inte hänförlig** till någon faktor i stadgarna och är alltså inte tillåten. *Högre hyreshöjning enbart på grund av låg hyra* – och tvärtom – är inte tillåtet enligt stadgarna, utan hyran ska sättas utifrån *objektiva egenskaper* hos den enskilda lägenheten.

5. De faktorer som enligt stadgarna ska avgöra hyran är uppenbarligen uppräknade i **ordning efter betydelse**. Viktigast är "lägenhetens storlek", och sist kommer "övriga förmåner". Den första faktorn tillgodoses automatiskt genom att hyran anges i kronor per kvadratmeter. Faktorn på nästa plats, "lägenhetens standard", är tveksamt representerad i modellen, medan faktorn därefter, "lägenhetens läge", representeras av två faktorer i modellen och viktas till 70 %, vilket är orimligt mycket.

Tabellen nedan åskådliggör hur stadgarnas faktorer för beräkning av hyra viktas enligt modellen. Det är **obegripligt** hur styrelsen har kunnat besluta om en modell som så tydligt avviker från vad som anges i stadgarna.

<i>faktor enligt stadgarna</i>	<i>vikt enligt modellen</i>
lägenhetens standard	0–1 % (ev. del av ”standard utifrån värdeår”)
lägenhetens läge	70 % (”genomsnittlig kötid” + ”geografisk attraktivitet” = dubbel representation!)
lägenhetens ålder	4–5 % (hela eller del av ”standard utifrån värdeår”)
övriga förmåner	0 % (representation saknas!)
<i>faktor som inte ingår</i>	25 % (”genomsnittlig hyra och upplåtelseinsats” – ej tillåtet enligt stadgarna!)

Det kan också noteras att stadgarna anger att bedömningen ska ske för den enskilda *lägenheten*, medan modellen anger att bedömningen sker för *fastigheten*.

Även **förra året** framförde jag (i motion 42) att modellen strider mot stadgarna. Vad svarade styrelsen på det i sitt utlåtande? Ingenting! Man påstod bara – utan försök till konkret förklaring – att fördelningen av hyreshöjningarna skett ”med stöd av riktlinjerna” (där stadgarnas § 42 är en del). Det gjorde man i ett kort, allmänt hållet utlåtande över fem motioner med mycket olikartade förslag.

Enligt **lagen om kooperativ hyresrätt** ska stadgarna ange ”*de grunder som skall gälla för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster skall betala*” (2 kap. 4 §). Det anses dessutom vara **så viktigt** att föreskriften om grunder för hyresberäkning kan ändras bara genom två stämmobeslut och minst tre fjärdedels majoritet på andra stämman (2 kap. 18 §). Det är mer än vad som krävs för ändring av stadgarna!

Att modellen för fördelning av hyreshöjningar strider mot stadgarna är naturligtvis allvarligt. Modellen behöver **revideras för att bli stadgeenlig**. Styrelsen bör göra det – eller utarbeta en ny modell – och återkomma till nästa ordinarie föreningsstämma med förslag till beslut. Till dess bör hyressättning ske enligt tidigare riktlinjer.

Det kan för övrigt konstateras att modellen innebär att fördelningen av årets hyreshöjningar har reducerats till en **rent matematisk beräkning** av insamlade siffror. Varken styrelsen eller hyresutskottet gör någon bedömning. De kan inte påverka fördelningen av hyreshöjningarna på olika fastigheter. Den bara räknas ut.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att upphäva styrelsens beslut om godkännande av modellen för fördelning av hyreshöjningar samt

att ge styrelsen i uppdrag att revidera modellen så att den står i överensstämmelse med stadgarna – eller utarbeta en ny modell som står i överensstämmelse med stadgarna – samt återkomma med redovisning och förslag till beslut till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens svar, se fråga 31

Hyresutskottets svar, se fråga 34

31. Redovisning i fråga om hyreshöjningar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Under rubriken *Regler och riktlinjer* på SKB:s hemsida hänvisas i fråga om modellen för fördelning av hyreshöjningar till den bildpresentation som visades på fullmäktigedagen 2014. Den är översiktlig och förenklad. En bättre – men inte tillräckligt utförlig – redovisning finns i *Vi i SKB*, april 2015, s. 17. Ett särtryck av den – eller en bättre redogörelse – borde finnas som referens i stället.

Det som är **allvarligt** i fråga om modellen är dock att inga uppgifter om poäng för SKB:s olika fastigheter har redovisats, trots yrkande i en motion förra året (nr 40) om att styrelsen skulle redovisa dem.

För åren 2015 och 2016 innebär detta: Det finns **inga konkreta motiveringar** per fastighet (eller ens område) för hur hyreshöjningarna har fördelats. De bristfälliga motiveringar för hur hyreshöjningarna fördelats på olika fastigheter som vi tyvärr varit vana vid har alltså ersatts av något ännu sämre.

Det är inte rimligt och ska inte behöva accepteras.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att på hemsidan snarast redovisa poängtalerna för 2015 och 2016 för samtliga fastigheter/förvaltningsenheter för de fyra parametrar som används i modellen för fördelning av hyreshöjningar.

Styrelsens svar frågorna 26–31

Styrelsen har, bland annat inom sitt ansvar, att bestämma de totala hyresintäkterna för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi inom föreningen. Detta inkluderar att sätta en nivå på hyresintäkterna som speglar bedömd kostnadsutveckling, för exempelvis räntekostnader samt olika typer av driftkostnader. I takt med att SKBs fastighetsbestånd ökar, växer föreningens framtida åtagande vad gäller underhåll av föreningens fastigheter (att hålla fastigheterna i gott skick) vilket också påverkar hyresuttaget. Ytterligare en faktor som påverkar hyressättningen är SKBs nyproduktion som idag genomförs på ett sådant sätt att SKBs skuldsättning ligger på en acceptabel nivå – detta genom ”uppbyggnaden” av föreningens egna kapital (bestående av resultatmässiga överskott och insatser).

Inför ett beslut om eventuell hyresändring genomförs årligen (vanligtvis under hösten) ett samråd med hyresutskottet. Detta i enlighet med §29 i SKBs stadgar. Under de senaste åren har olika arbetsgrupper, bestående av medlemmar från styrelsen, hyresutskottet och SKBs förvaltning, arbetat med att utvärdera SKBs riktlinjer för hyressättning (senast under 2015) samt tagit fram en hyresfördelningsmodell. Modellen möjliggör – utifrån stadgarnas §42 där den enskilda lägenhetens hyressättning ska baseras på storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten – att beräkningsmässigt samt bedömningsmässigt fördela hyresförändringar mellan förvaltningsenheter och lägenheter. Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år är begränsat till fyra procentenheter. För 2016 uppgick den generella hyreshöjningen till 1,25 procent där spridningen mellan enskilda fastigheters höjningar uppgick till 0–1,89 procent eller 0–20 kr/kvm/år. Oavsett spridning mellan enskilda fastigheter är det alltid styrelsens ambition att över tid ha en generellt jämn hyresutveckling.

Mellan styrelsen och hyresutskottet råder det idag enighet om hur hyressättningen praktiskt ska tillämpas, både vad gäller vilka bedömningsparametrar som ska finnas med i modellen samt viktningen av dessa. Målet är en enkel och förutsägbar modell där hyressättningen baseras på en samlad bedömning för hela fastighetsbeståndet – inte enskilda fastigheter. Modellen medför en konsekvent bedömning, utan godtycklighet. Vid framtagandet av modellen fördes följande resonemang/argument vad gäller bedömningsparametrar och dess relevans vad gäller §42 i SKBs stadgar:

- **Kötid** – visar medlemmarnas värdering/totalbedömning av enskilda lägenheter (baserat på §42 specifika faktorer som standard, läge, ålder och övriga förmåner knutna till lägenheten)
- **Geografiskt läge** – (baserat på §42 specifika faktor läge)
- **Genomsnittshyra/upplåtelseinsatser** – (baserat på §42 specifika faktor övriga förmåner knutna till lägenheten som exempelvis förmånliga hyresvillkor)
- **Byggår/värdeår** – (baserat på §42 specifika faktor ålder)

*Enligt §42 ska hyressättningen för den enskilda lägenheten även baseras på lägenhetens storlek vilket tillgodoses genom att hyran anges i kronor per kvadratmeter.

Ovanstående parametrar poängsätts enligt en framtagen poängtabell där läge och kötid bedöms ha störst relevans vid hyressättning.

Styrelsen är medveten om svårigheten att finna ett hyressättningssystem som är fullständigt rättvist då bedömningsfaktorer och dess relativa betydelse värderas olika, såväl bland enskilda individer som grupper. Styrelsen har vid olika tillfällen informerat om hyresfördelningsmodellens konstruktion och att diskutera detaljer i poängsättningen i ett vidare sammanhang bedöms inte som meningsfullt av just detta skäl – att man gör så olika bedömningar av olika parametrar och dess betydelse. Att åberopa §28 Skyldighet att höra föreningsstämman i hyressättningsfrågor är felaktigt då det framgår i §29 att det är styrelsen som sätter hyrorna och att detta sker i samråd med hyresutskottet.

Hyresfördelningsmodellen har nu tillämpats i två år (för 2015 och 2016) och styrelsen anser att denna fungerar väl. Styrelsen är i nuläget inte beredd att ompröva eller omarbota hyresfördelningsmodellen.

Styrelsen anser därmed frågorna 26–31 besvarade.

Hyresutskottets svar, se fråga 34

32. SKB ska ange skälen varför hyran höjs för lägenheter

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampe-mentsbacken

Hurra! SKB har gjort det igen. SKB är inte bara den bästa bostadsförvaltern utan också den bästa på att höja hyrorna jämfört med andra bostadsföretag (bilaga 1). Var är SKBs sociala ansvar som kooperativ förening?

I november 2015 blev hyrorna för 2016 klara och detta har meddelats på SKBs hemsida och med anlag i portarna. Av meddelandet framgår att hyreshöjningen är i genomsnitt 1,25 %.

Av informationen framgår det att man har följt de riktlinjer som gäller för hyressättning. Hänsyn har tagits till fastigheternas/lägenheternas storlek, standard, läge och ålder mm. Ambitionen är att SKB ska bli en jämn och lugn hyresutveckling utan drastiska hopp och där föreningens ekonomi ska klara såväl som långsiktigt underhållsbehov av fastigheterna.

Av meddelandet framgår det inte med ett ord om skälen till att hyreshöjningarna blev anmärkningsvärt höga. Det är ofattbart att styrelsen inte förstår att medlemmarna är intresserade av varför hyran höjdes så mycket när andra bostadsbolag som är vinstdrivande har kommit överens om en betydligt lägre höjning av hyrorna. Det är dags att styrelsen inser att SKB är en kooperativ förening med socialt ansvar och som ska ta till vara medlemmarnas intresse och inte agera som ett vinstdrivande bostadsbolag.

Jag yrkar att stämman ska bifalla min motion om att skälen för hyreshöjningar alltid ska anges (bilaga 2).

Styrelsens svar fråga 32

Regelverket för fastställande av hyror i SKBs fastigheter framgår av föreningens stadgar. Där står att innan styrelsen fastställer hyrorna ska samråd ha ägt rum med hyresutskottet.

I nu gällande riktlinjerna sägs bland annat:

”De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten (stadgarnas § 42).”

Den redovisning som gjordes på fullmäktigedagen 2015 av “Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning, 2015-10-08”, visar att SKB hyreshöjningar för såväl perioden 1999–2015, som 2005–2015 och 2010–2015 är väsentligt lägre än vad de allmännyttiga bostadsföretagen gjort.

Höjningen för 2016 är bestämd för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi, med syfte att både sköta driften av lägenheterna, kunna genomföra underhåll och renoveringar samt kunna ha en nybyggnation.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

Hyresutskottets svar, se fråga 34

33. Inrättandet av hyressamråd för ökat medlemsinflytande

av kvartersrådet i Bjälken genom Göran Petersson, fullmäktig

Vi har uppmärksammat att det finns önskemål om ett ökat medlemsinflytande när det gäller hyressättningen inom SKB. Ett sätt att öka inflytandet på detta område är att inrätta ett Hyresamråd per förvaltningsenhet för att skapa en mer robust hyresmodell som, enligt SKBs stadgar, ger detta utrymme:

“§ 15 Medlemmars inflytande

Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas på medlemsmöte och I kvartersråd... Medlemsmöte och kvartersråd utgör i övrigt organ för samråd och information.”

För att underlätta arbetet - och öka förståelsen för fastighetsekonomi - i ett hyressamråd, föreslår vi att ett underlag tas fram för detta.

Ett sådant underlag bör innefatta:

- en årlig redogörelse för förändringar i fastighetens driftnetto (hyrorna minus drift- och underhållskostnader)
- analys av ovanstående förändringar per fastighet och kostnadspost (exvis drift- o underhåll, administration , kapitalkostnader)
- förslag till hyreshöjning per fastighet/lägenhet.

- Uppgifterna presenteras för kvartersråden och diskuteras sedan vid förvaltningsenhetens årliga budgetgenomgång där gruppen som representerar Hyressamrådet deltar
- Därefter går eventuellt reviderat förslag och synpunkter vidare för behandling av Hyresutskottet.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att

stämman ger styrelsen i uppdrag att arbeta fram ett förslag kring organiseringen av en hyresamrådsmodell enligt ovanstående.

Styrelsens svar fråga 33

Regelverket för fastställande av hyror i SKB fastigheter framgår av föreningens stadgar. Där står att innan styrelsen fastställer hyrorna ska samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Hyresutskottet väljs av föreningsstämman och består av såväl boende som köande medlemmar.

Vid de årliga hyressamråden mellan styrelsen och hyresutskottet sker en diskussion kring hur den överenskomna hyreshöjningen ska fördelas mellan olika fastigheter. Det viktigaste i detta är att de olika beslut som fattas görs med helhetssyn och med föreningens bästa för ögonen, både på kort och lång sikt. Det är därför inte meningsfullt att göra detaljerade motiveringar eller redovisningar av hur olika fastigheter behandlats vid hyressamrådet. Översiktliga motiveringar till de träffade hyressamråden görs däremot varje år.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

Hyresutskottets svar, se fråga 34

34. Nytt hyressättningsystem – uppdrag till en medlemsgrupp med ekonomisk kompetens

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Alla har rätt till bostad är ett gemensamt uttalande från samtliga partier i Sverige. En bostadskooperation ska inte utestänga medlemmar från bostäder på grund av för höga hyreskostnader eller för höga insatser (=lån till föreningen). Kooperationens huvudsyfte är att en del av överskottet ska återgå till medlemmarna. SKB-lägenheterna är inte utsatta för en marknadskraft från StorStockholms bostadsmarknad. Husen/fastigheterna eller lägenheterna är inte till salu på en marknad. Det kryptiska uttrycket *Medlemmarnas gemensamma värdering av lägenheter i fastigheten* baserad på genomsnittlig kötid under de senaste 5 åren är ett antagande som på grund av flera faktorer blir missvisande. En faktor är *SKB:s historia*. Att grunda en hyressättningsmodell som viktas 0,40 på en kötid och kalla den för medlemmarnas värdering när SKB:s bygg- och förvärvsverksamhet varit uppenbart eftersatt i så många år betraktar medlemmarna som svekfullt. Dessutom skiljer sig insatserna så mycket att boendekostnaden för nybyggt blir så mycket högre. Alla söker en bra ekonomi för sin bostad.

Att införa en *intern* marknadskomponent är inte förenligt med den idé och associationsform som är basen för bostadskooperativa ekonomiska föreningar. Insatserna/lånen till SKB och hyresnivåerna i de nybyggda fastigheterna är nu så höga att normalinkomsttagare i alla åldrar har uppenbara svårigheter att för SKB:s räkning sätta sig i skuld. Det är en tung börda för unga familjer att avbetala på ett boendelån med årliga kapitalförluster och studieskulder varje månad. Varken husen eller lägenheterna har högre driftskostnader, högre administrativa kostnader, högre renoveringskostnader än andra hyresfastigheter i StorStockholm. Lägenhetsstandarden är inte högre och tillgängligheten är inte bättre.

Förslag

Ett nytt, hyressättningsystem bör utarbetas av en ekonomiskt kompetent grupp av medlemmar som inte redan har eller har haft uppdrag i styrelsen, hyresutskottet, valberedningen eller varit/ är anställd hos SKB.

En sådan grupp skulle få ett omedelbart förtroende från fullmäktige, dvs. medlemmarna.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

att tillsätta en grupp på tre personer med följande uppdrag:

1. **att** snarast utse en mindre grupp medlemmar som

a) ska utarbeta ett nytt hyressättningsystem för SKB som presenteras på nästa föreningsstämma

b) har nödvändig ekonomisk kompetens för att kunna utföra detta uppdrag på bästa sätt för medlemmarna

c) är oberoende i förhållande till SKB:s styrelse, hyresutskott, valberedning och förvaltning genom att inte tillhöra eller ha tillhört dessa organ respektive denna förvaltning och

d) representerar både boende och köande medlemmar,

2. **att** när gruppen är utsedd rapportera till styrelsen, som ska informera samtliga fullmäktigeledamöter vilka medlemmar som ingår

att omedelbart välja tre personer till denna grupp idag, datum 2016-05-26.

att samtliga medlemmar som engageras får ekonomisk ersättning, förslag: ca 3000 kr per arbetssammanträde och ev. resekostnader och förtäring som faktureras SKB.

Styrelsens svar fråga 34

Regelverket för fastställande av hyror i SKB fastigheter framgår av föreningens stadgar. Där står att innan styrelsen fastställer hyrorna ska samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Hyresutskottet väljs av föreningsstämman och består av såväl boende som köande medlemmar.

Under 2014 arbetade en arbetsgrupp med representanter från styrelsen, hyresutskottet och förvaltningen med att ta fram en hyreshöjningsfördelningsmodell som ska vara tillräckligt enkel och så lite arbets- och kostnadskrävande som möjligt att använda och också förutsägbar och ha stabilitet över tiden.

Modellen möjliggör – utifrån stadgarnas §42 där den enskilda lägenhetens hyressättning ska baseras på storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten – att beräkningsmässigt fördela hyresförändringar mellan förvaltningsenheter. Fördelningen av höjning till enskilda lägenheter görs enligt samma modell som funnits sedan tidigt 1990-tal, den så kallade inre klassningen, som bland annat tar hänsyn till fastighetens och lägenhetens inre standard.

Mellan styrelsen och hyresutskottet finns det idag enighet om hur hyressättningen praktiskt ska tillämpas, både vad gäller vilka bedömningsparameterer som ska finnas med i modellen samt viktningen av dessa. Modellen medför en konsekvent bedömning av fastigheterna, utan godtycklighet.

Styrelsen anser att hyressättning och hyresfördelningsmodellen fungerar väl.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

Hyresutskottets svar frågorna 26–34

Hyresutskottets uppfattning om den nya hyresfördelningsmodellen från 2014, jämfört med tidigare, är som följer:

Den ger större förutsägbarhet av fördelningen.

Den speglar på tydligare sätt medlemmarnas sammantagna preferenser för attraktiviteten av de olika kvarteren och lägenheterna. På det sättet framgår medlemmarnas sammanvägda uppfattning av de i stadgarna angivna faktorerna för hyressättningen.

Informationen från styrelsen om hur den nya hyresfördelningsmodellen fungerar och dess påverkan på de olika kvarteren kan behöva förtydligas då det tycks föreligga vissa missförstånd.

Den nya modellen har bara använts under två år och vi anser därför att den föreslagna perioden på fem år först måste ges möjlighet att verka för att få ett stabilt underlag för eventuella förändringar.

35. Fastighetsvärdering och synlig soliditet

av Tommy Pettersson, Karin Wennerholm, Torbjörn Reitberger,
hyresmedlemmar Brunbäret

Bakgrund:

Beroende på var man får information om värdet på fastighetsbeståndet i SKB finner man olika uppgifter.

Exempel ett: Är i denna länk som hänvisar till listan över de största fastighetsägarna i Sverige.
https://www.skb.org/2015/skb_ar_nr_45_pa_listan_over_sveriges_storsta_fastighetsagare10677/
Där uppges vårt fastighetsvärde till 13,1 miljarder kronor. Uppgifter lämnade från oss.

Exempel två: I vår årsredovisning uppges värdet till 5,4 miljarder kronor 2014.
Skillnaden mellan dessa är att i exempel ett är vår soliditet 77% och i exempel två 42%.

Yrkande:

Vi yrkar att vi (SKB) i fortsättning redovisar marknadsvärdet på fastighetsbeståndet i årsredovisningen med påföljd att bland annat den synliga soliditeten ändras. Samt att de ekonomiska målen utifrån denna beräkning revideras

Styrelsens svar fråga 35

Fastigheterna har olika värden beroende på vad som eftersöks. Dels ett bokfört värde som är anskaffningsvärde med tillägg för nya investeringar och avdrag för gjorda avskrivningar och det följer det redovisningsregelverk som SKB ska följa, det vill säga K3. Men enligt samma regelverk ska även fastigheternas marknadsvärde redovisas i en särskild not i årsredovisningen vilket är ett nytt krav sedan 2014. SKB redovisade detta i förra årsredovisningen i not 11 på sidan 49 (finns på www.skb.org). Hur värderingen gått till stod på sidorna 57–58.

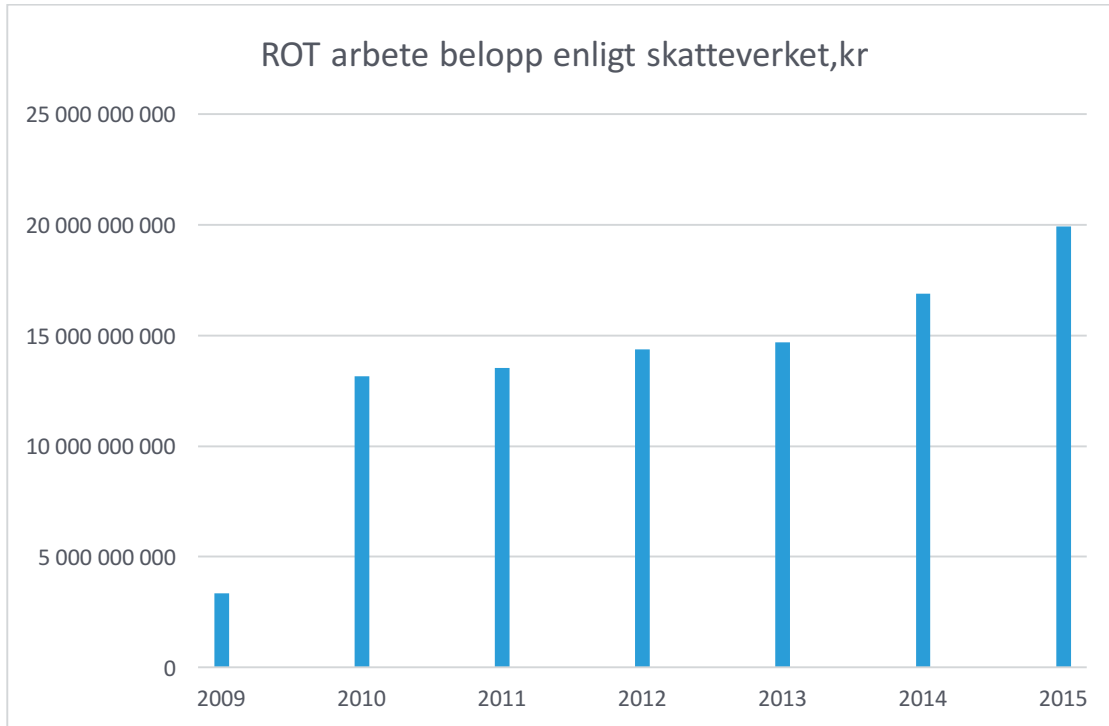
I 2015 års årsredovisning redovisas förutom ovanstående även nyckeltalen fastigheternas direktavkastning, soliditet och belåningsgrad beräknat både på bokfört värde och på marknadsvärde.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

36. Rätt till ROT-avdrag

av Ulla Wikander, fullmäktigesuppleant, och Siv Stjernborg, hyresmedlem
Kartan-Skalan

Betydelsen av rotavdrag för kostnaden att sköta underhållet av en bostad har blivit allt större.



Rotavdragen uppgick år 2015 till 20 miljarder kronor i Sverige. I Stockholms län var motsvarande siffra 4,6 mdkr enligt Skatteverket. Den stora omfattningen av subventionerade hantverkskostnader har även medfört en kraftig efterfrågeökning och prisökning på dessa tjänster, varför kostnaden för reparationer och underhåll av alla slags lägenheter har ökat. Det innebär att kostnaden för underhållet inom SKB har ökat mer än vad som annars skulle ha varit fallet. ROT avdragen har alltmer permanentats i det svenska samhället och är idag en förutsättning för boendeekonomin i Sverige, liksom för att lägenhetsbeståndet ska hålla och behålla en god standard.

SKB är en förening där medlemmarna tillsammans äger lägenheterna. Den sk hyresmedlemmen ansvarar för det inre underhållet med hjälp av en reparationsfond som inte täcker allt som kan behövas. Den täcker inte heller förbättringar. Medlemmen äger bostaden kooperativt och har erlagt en insats till sin kooperativa förening för detta. (Inte heller bostadsrättsinnehavare äger sin lägenhet i strikt mening utan genom att tillhöra en bostadsrättsförening till vilken en avgift betalas.)

Det finns inga samhällsekonomiskt motiverade skäl till att undanta SKB:s medlemmar från rätten till ROT-avdrag. Huvudmotiveringen för ROT-avdrag handlade om att tvätta svarta pengar vita. Som det ser ut idag så missgynnas den kooperativa hyresrätten med sitt gemensamma ägande skattemässigt framför andra former av ägande av en bostad. Denna skevhet bör rättas till. Det borde finnas goda skäl för regeringen/ skatteverket att inbegripa SKB:s medlemmar i rätten till rotavdrag vid hantverkstjänster för bostadsunderhåll och -förbättringar.

I en motion 2012:51 från kvarteret Tegelprämen har problemet tidigare påtalats.

”Enligt kvartersrådets mening diskrimineras SKB:s hyresmedlemmar på ett otillbörligt sätt genom att en kooperativ hyresrätt med underhållsansvar i förevarande avseende inte är likställd med lägenhet som upplåtits med bostadsrätt. SKB bör därför aktivt verka för att hyresmedlemmarna omfattas av systemet med skattereduktion för underhåll, s.k. ROT-avdrag.”

SKB:s styrelse höll den gången med motionären. SKB skulle driva frågan genom samarbete med SABO som är den organisation som bäst företräder SKBs intressen i denna fråga. Men att driva frågan via SABO har hittills inte visat sig framgångsrikt. Eftersom rotavdragen blivit allt mer betydande är det angeläget att SKB som organisation prövar andra vägar för att ta tillvara medlemmarnas intressen i denna fråga. Därmed skulle SKBs bostadsbestånd också kunna förbättras.

Följande yrkande har stöd av kvartersrådet Kartan/Skalan och dess årsmöte 27 jan 2016

Vi yrkar på att fullmäktige beslutar att

att SKB aktivt ska driva frågan om hyresmedlemmarnas rätt till skattereduktion för underhåll och förbättringar i de lägenheter som finns inom SKB, s.k. ROT-avdrag.

att SKB till nästa årsstämma återkommer med en redovisning om vad som företagits för att ge också dem som omfattas av kooperativt ägande rätt till ROT-avdrag.

att SKB redovisar på vilket sätt SABO hittills har drivit frågan om rätten till ROT-avdrag vid kooperativt ägande.

Styrelsens svar fråga 36

Styrelsen delar Wikander och Stjernborgs syn på att ROT-avdrag också borde omfatta hyresrätten. Det är även många andra organisationer som driver på i denna fråga bland annat SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige. SKBs ordförande och VD tog också upp frågan i ett möte med bostadsminister Mehmet Kaplans statssekreterare under 2015. Styrelsen och företagsledningen kommer även fortsatt att driva frågan enskilt och tillsammans med andra för att på så sätt förmå lagstiftaren att ändra så att även hyresrätten ska få rätt till ROT-avdrag. Det är ett långsiktigt och tråget arbete där SKB tillsammans med andra behöver påminna och driva denna viktiga fråga i alla sammanhang.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

37. Stöd till boende äldre medlemmar för en bättre ekonomi

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Under de senaste åren har det uppmärksammats att vissa pensionärer har en mycket dålig ekonomi, kallat fattigpensionärer. Delar av detta beror på att pensionen de senaste åren inte har räknats upp i den takt som de faktiska levnadsomkostnaderna stigit. Under samma tid har ju dessutom hyrorna ökat regelbundet. Detta har medfört att pensionen år 2016 inte räcker lika långt som tidigare år. Det har även framkommit att en hel del pensionärer med låg pension inte är medvetna om att de är berättigade till bl.a. bostadstillägg som kan bättra deras ekonomiska situation.

Många gånger har dessutom äldre boende kanske inte möjlighet eller kunskap att söka ny bostad hos SKB. Byte av bostad skulle kunna vara aktuellt om den nuvarande inte är tillräckligt funktionell (för stor, för dyr, besvär med trappor etc).

SKB kan här gå in och stödja dessa boende medlemmar, dels att söka bostadsbidrag, dels att söka och finna en lämplig ny bostad - naturligtvis utifrån den aktuella kötid den boende har. Jag menar att detta kan motiveras utifrån det samhälleliga och sociala ansvar som borde åligga en fastighetsägare som SKB, det som på engelska benämns "Corporate Social Responsibility".

Jag yrkar att medlemsstämman beslutar att:

- SKB aktivt söker upp boende äldre medlemmar (70+?) samt att SKB aktivt stödjer dessa boende att
 - o söka bostadstillägg m.fl. bidrag i anslutning till hyrd bostad, i den mån de har rätt till dessa bidrag
 - o byta en för dyr (stor) bostad till en billigare (mindre) om medlemmen finner detta vara ett alternativ att bättra sin ekonomi

Styrelsens svar fråga 37

SKB har som uppdrag att bygga och förvalta lägenheter åt sina medlemmar. De medlemmar som bor i SKB har själva ansvaret för att finansiera sitt boende. I de fall som man inte klarar av att betala sin hyra finns det stöd att söka precis som Gardelius skriver. Det är dock varje individs ansvar att själv söka eventuella bidrag och kan inte åläggas SKB. Det är också ur integritetsaspekt tveksamt att SKB ska söka upp personer i en viss åldersgrupp med ingången att de inte kan betala sin hyra bara för att de nått en viss ålder.

Medlemmar som vill byta till en billigare lägenhet inom SKB kan göra det i den mån hans eller hennes turordning räcker till.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**