



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

**Motioner till
2008 års
ordinarie föreningsstämma**

*Motionär har rätt att delta i medlemsmöten och presentera sin motion.
Motionär har även rätt att närvara på föreningsstämman och delta i
överläggningarna om sin motion, men ges ej ytterligare förslagsrätt där.*

Innehållsförteckning

Motion	sida
1. Tydligare regler om medlemsmöten	3
2. Arbetsordning för kvartersråden.....	4
3. Granskning av uppdrag till styrelsen	5
4. Kontroll av nomineringsuppgifter.....	6
5. Redovisning från valberedningen.....	7
6. Redovisning från hyresutskottet vid stämman	8
7. Ordinarie stämma på lördag eller söndag	9
8. Justering av stämmoprotokoll	10
9. Utformning av stämmoprotokoll	12
10. Kallelse till visning av ledig lägenhet	15
11. Rimlig betänketid vid lägenhetsval	16
12. Förbättring av SKBs hemsida.....	17
13. Diskussionsforum	18
14. SKB som medlemsförening.....	19
15. SKBs verksamhetsidé, mål och strategier.....	21
16. SKBs framtida mål och verksamhet	22
17. Utredning om ägarlägenheter.....	22
18. Attraktiva hyresnivåer och större delaktighet i bostadsområdenas skötsel.....	23
19. Kylskåp, skaffier, matkällare, diskmaskiner samt gemenskapsgrupp	24
20. Krav på Svanenmärkning vid inköp av ny köks- och tvättutrustning	25
21. Upphandling av måleriföretag	26
22. Enkäter	27
23. Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter	28
24. Arvoden, löner och andra ersättningar	29
25. Riktlinjer för samråd	30
26. Vindkraftsel för lägre elkostnader	31
27. Byggande av energisnåla passivhus.....	32
28. Stopp för vidare stambyten i SKBs bostäder.....	34
29. Den omfattande nybyggnationen	35
30. Minskad nybyggnation och mindre bördor för hyresmedlemmar i innerstaden.....	36
31. Stoppa nybyggnationen på Kampementsbacken m m.....	38
32. Hyressättningen	40

33.	Korrigerig av hyreshöjningarna för 2008	41
34.	Hyressättning	42
35.	SKBs oklara principer för hyressättning	43
36.	Avskaffande av den relativa hyressättningen	44
37.	Hyressättningsprinciper	45
38.	Motiveringar för hyresnivå och fördelning av hyreshöjningar	47
39.	Utvärderingen av hyresriktlinjerna	47
40.	Minskad betydelse av antalet kvadratmeter för definition av lägenhetsstorlek och hyressättning	50
41.	Regler för samråd inför hyresändring	52
42.	Insatser vid flytt till mindre lägenhet	53
43.	Ränta på medlemmarnas frivilliga sparande	54
44.	De köandes sparande	55
45.	Förnyad översyn av bosparandet	56
46.	Likvidation, § 46 i stadgarna	57

Motion 1

om tydligare regler om medlemsmöten

av kvartersråden i Segelbåten och Dovre

I SKBs stadgar finns regler om medlemsmöten. Ordinarie medlemsmöte ska hållas en gång om året. Då kan medlemmarna diskutera föreningens verksamhet och välja fullmäktige. Det är välkänt.

Men det är också möjligt att ordna ytterligare medlemsmöten, och även vid sådana medlemsmöten kan val förrättas, till exempel om någon fullmäktig flyttat eller av sagt sig uppdraget och fyllnadsval behöver ske. Det anges i § 16 och § 15: ”Kvartersråden och styrelsen kan därutöver anordna ytterligare medlemsmöten under året” respektive ”Medlemsmöte har valfunktioner”.

I stadgarna används ibland uttrycket ”ordinarie medlemsmöte” och ibland bara ”medlemsmöte”. Man kan tro att ”medlemsmöte” är en förkortad variant av ”ordinarie medlemsmöte”, men i själva verket avser det både ”ordinarie medlemsmöte” och andra medlemsmöten – som det inte finns något särskilt ord för.

Det är naturligt att införa begreppet ”extra medlemsmöte”. Då ansluter man till vanligt språkbruk, där ”ordinarie” används om det också finns något ”extra”. Då kan uttrycket ”medlemsmöte” ersättas av ”ordinarie eller extra medlemsmöte”, och då blir det tydligare.

Det behöver läggas till bestämmelser om kallelse till extra medlemsmöte, eftersom sådana saknas. Bestämmelsen om rösträtt i § 19 anges gälla bara ”ordinarie medlemsmöte” men måste rimligen gälla även andra medlemsmöten – ordet ”ordinarie” behöver strykas.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändring av SKB:s stadgar i fråga om medlemsmöten, för att få tydligare regler, bland annat genom att införa begreppet ”extra medlemsmöte”, i enlighet med vad som anförs i motionen.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Motionärerna föreslår att SKB ska utarbeta ett förslag till ändring av stadgarna för att få tydligare regler. Bl a föreslås att begreppet ”extra medlemsmöte” införs, för andra medlemsmöten än det ordinarie. I föreningens stadgar förekommer såväl medlemsmöte som ordinarie medlemsmöte. Bestämmelser rörande förberedelser, kallelser m m till de ordinarie medlemsmötena återfinns i § 16. Därin anges också att ”kvartersråden och styrelsen kan därutöver anordna ytterligare medlemsmöten under året”.

Motionärernas förslag är positivt - att förtydliga stadgarnas innebörd, så att samma terminologi används om medlemsmöten (*ordinarie* medlemsmöte – *extra* medlemsmöte) som kring föreningsstämman (*ordinarie* föreningsstämma – *extra* föreningsstämma). Föreningens fullmäktige har dock så sent som augusti 2007 beslutat om nya stadgar för föreningen. Den av motionärerna väckta frågan får beaktas när en mer omfattande revi-

dering av stadgarnas lydelse återigen är aktuell. Tills vidare kan det anses som tillfyllest att förtydliga innebörden i stadgarna på medlemsmöten, vid kvartersrådsträffar och i kvartersrådspärmen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

Motion 2

om arbetsordning för kvartersråden

av kvartersråden i Segelbåten och Dovre

Enligt § 17 i SKBs stadgar ska det finnas en arbetsordning för kvartersråden som fullmäktige har fastställt. Någon sådan går dock inte att hitta på SKBs hemsida.

Vid stämman 2001 behandlades ett rätt omfattande förslag till arbetsordning. Sedan mötesordföranden sagt att det vore olyckligt att låsa dokumentet i alla detaljer genom ett stäm-mobeslut beslutade stämman ”att fastställa arbetsordning för kvartersråden i enlighet med de sex punkter som redovisats på första sidan i förslaget maj 2001 som skickats ut med stämmohandlingarna samt i övrigt återremittera förslaget till styrelsen”.

Frågan har dock inte kommit tillbaka till stämman. En fråga per mejl till SKB har besvarats med att ”arbetsordning för kvartersråden, med råd och riktlinjer utgörs av kvartersrådspärmen”, som om hela pärmen skulle vara de av fullmäktige fastställda riktlinjerna.

Det är angeläget att klara ut vad som är och bör vara arbetsordning för kvartersråden. Styrelsen bör fullgöra uppdraget från 2001.

Vi yrkar att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att till nästkommande stämma fullgöra uppdraget från 2001 års stämma och därigenom se till att fullmäktige kan besluta om en arbetsordning för kvartersråd enligt § 17 i stadgarna.

Styrelsens utlåtande över motion 2

Föreningsstämman 2001 fastställde arbetsordning för kvartersråden i enlighet med följande sex punkter.

Kvartersrådets uppgifter är:

- att ansvara för att fullmäktige väljs och att det ordinarie medlemsmötet genomförs
- att ta upp och belysa föreningsfrågor
- att vara kontaktlänk till SKBs förvaltning i frågor om kvarterets vardagliga skötsel och planerat underhåll
- att verka för goda grannkontakter
- att informera redan boende och nyinflyttade om kvartersrådets verksamhet, om användningen av de gemensamma lokalerna och om kvarteret i övrigt
- att ansvara för att omsorgen om och användningen av kvarterets gemensamma lokaler fungerar.

Som underlag för beslutet låg ett förslag till arbetsordning med råd och riktlinjer för kvartersråden. Eftersom underlaget var väldigt omfattande ansågs att det var olyckligt att genom stämmobeslut låsa det i alla detaljer. Minsta ändring skulle då kräva ett nytt beslut av föreningsstämman. Stämman beslöt därför att endast fastställa ovannämnda sex punkter som ny arbetsordning och att i övrigt återremittera förslaget till styrelsen för fortsatt praktisk hantering. Styrelsen har därefter fört in såväl de sex punkterna som andra råd och riktlinjer i en informationsskrift kallad "Kvartersrådets roll i SKB, Råd och riktlinjer". Denna skrift finns i kvartersrådspärmen. Den har också tagits upp på alla kvartersrådsträffar som årligen hålls och torde därmed var välkänd av kvartersråden. Styrelsen anser att den därmed uppfyllt uppdraget från föreningsstämman 2001.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 3 **om granskning av uppdrag till styrelsen** **av kvartersråden i Segelbåten och Dovre**

Stämman 2000 gav styrelsen i uppdrag att bl.a. utarbeta förslag om vilka frågor av underhålls- och skötselkaraktär som bör omfattas av samråd med kvartersråd. Styrelsen har inte verkställt uppdraget. (Se särskild motion om riktlinjer för samråd.)

Stämman 2001 återremitterade ett förslag till arbetsordning för kvartersråden till styrelsen. Styrelsen har inte kommit tillbaka till stämman med något förslag. (Se särskild motion om Arbetsordning för kvartersråden.)

Vid stämman 2004 behandlades en motion om elektroniskt diskussionsforum. Då påpekades det att styrelsen inte hade verkställt ett uppdrag i samma ämne från 2001.

Vid stämman 2006 visade det sig att styrelsen hade struntat i uppdraget från stämman 2005 om att göra den stora översynen av stadgarna i medlemsdialog.

Vid fullmäktigedagen hösten 2007 tillfrågades närvarande förtroendevalda revisor (suppleanten) om revisorernas granskning av att styrelsen fullgör bland annat uppdrag från stämman. Hans svar – där han hänvisade tillbaka till stämman – kunde inte uppfattas på annat sätt än att denna granskning är obetydlig och kanske till och med obefintlig.

Mot denna bakgrund är det angeläget att få en samlad redovisning av hur styrelsen hanterat de uppdrag som stämman gett styrelsen.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge revisorerna i uppdrag att granska samtliga uppdrag som föreningsstämman har gett styrelsen från och med 1990 års stämman och avge en redovisning till fullmäktige av hur uppdragen fullgjorts, med förslag på kompletterande uppdrag för att se till att samtliga uppdrag slutförs samt

att ge revisorerna i uppdrag att fortlöpande följa upp hur styrelsen hanterar beslut fattade vid föreningsstämman.

Styrelsens utlåtande över motion nr 3

Föreningsstämman 2005 behandlade en likartad motion av en av motionärerna till föreliggande motion. I motionsutlåtandet från styrelsen sades då, att det var viktigt att fullmäktige får en redovisning av styrelsens åtgärder med anledning av föreningsstämmans beslut. De former sådana redovisningar ska ha, får dock avgöras från fall till fall beroende på bl a uppdragets omfattning och karaktär. Lämpliga tillfällen är vid föreningsstämman eller på fullmäktigedagen. Likaså kan redovisning ske i tidningen Vi i SKB eller på hemsidan. Även i verksamhetsberättelsen är det möjligt att redovisa uppdrag. Vissa uppdrag är av sådan karaktär att det kan ta lång tid att slutföra dem. Då är det lämpligt att även göra lägesrapporter under tiden. Sedan frågan behandlades senast har redovisningar skett främst i tidningen Vi i SKB, men även i samband med kvartersrådsdagar och/eller i kvartersrådspärmen. De exempel som motionären anför har redovisats på föreningsstämman eller på annat sätt. Det gäller motionerna om elektroniskt diskussionsforum som behandlats vid ett flertal stämmor, senast 2007. Motionen om stadgeändring behandlades på stämman 2007. Stämman beslutade då och godkände, på styrelsens förslag, att behandla stadgeändringsförslaget i sin helhet på en och samma stämma.

Styrelsens uppfattning är därför att redovisning av uppdrag till styrelsen sker löpande. Exempel på det kan ses i senaste numret av tidningen Vi i SKB.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 4 om kontroll av nomineringsuppgifter av kvartersrådet i Segelbåten

I olika sammanhang brukar valberedningen efterlysa förslag på personer – nomineringar. Valberedningen har dock inte som rutin att kontakta dem som nomineras, vilket framgått vid några stämmor.

Även om den som nominerar lämnar information enligt den blankett som finns tillgänglig på SKBs hemsida kan informationen inte bli särskilt utförlig. För att bilda sig en uppfattning om en persons lämplighet är det naturligt och nödvändigt att kontakta personen. En sådan kontakt behövs också för att kontrollera att nomineringsuppgiften är korrekt.

Den avsaknade kontakten har vid flera tillfällen orsakat fel i uppgifterna om nominerade. Bland annat har personer som inte accepterat nominering funnits med, vilket av den aktuella personen kan upplevas som obehagligt.

Ett minimikrav är att valberedningen tar en enkel kontakt med varje nominerad, så att det kan klarläggas att nomineringen är korrekt.

Vid fullmäktigedagen hösten 2007 fick valberedningens ordförande en fråga om detta. Han hävdade då att det skulle bli alltför mycket arbete om valberedningen skulle kontakta alla som nominerats.

Om valberedningen anser att det är väldigt mycket arbete att mejla – eller i några fall skriva brev eller ringa – till ett 20-tal personer en gång per år kan man verkligen fråga sig hur mycket arbete valberedningen lägger ned totalt på sitt arbete.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge valberedningen i uppdrag att inför varje val som valberedningen förbereder kontakta samtliga nominerade för att korrekta uppgifter om nomineringar ska kunna presenteras.

Motion 5

om redovisning från valberedningen

av kvartersrådet i Segelbåten

Redovisningen från valberedningen om vilka som har nominerats har försämrats under senare år. År 1999 lämnades information på nio sidor, med utförliga beskrivningar av de nominerade, vilka de nominerats av osv. År 2005 togs motiveringarna för nominerade bort. År 2006 fanns inga uppgifter om namn på dem som nominerat, vilket innebar att det inte gick att se vilka personer som stod bakom personen och om personen eventuellt nominerat sig själv. Och till 2007 års stämma presenterades inga uppgifter alls om vilka som hade nominerats, vilket är fullkomligt oacceptabelt.

Valberedningen kräver i sitt nomineringsformulär utförliga uppgifter – men redovisar sedan ingenting! Den minskade öppenheten stämmer dåligt med SKBs mål om ”vitalare demokrati” och ”bättre kommunikation”.

Vid de senaste stämmorna har det också ifrågasatts att så många omväljs – att det är alltför mycket kontinuitet och alltför lite förnyelse. Det bör därför redovisas hur länge de som föreslås till omval har innehaft posten eller andra poster inom SKB.

Vi yrkar att stämman beslutar

att valberedningen i utskick före varje ordinarie stämma ska redovisa uppgifter om vilka som nominerats med angivande av viktigare persondata, namn på vilka som nominerat samt de motiveringar som angetts, eventuellt i förkortat skick,

att valberedningen för samtliga som föreslås till omval ska redovisa hur länge respektive person innehaft aktuell post eller andra inom föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 4 och 5

Att ge detaljföreskrifter till valberedningen är av principiella skäl inte föreningsstämmans uppgift. Det är inte heller valberedningens uppdrag att i sig kontrollera nomineringar. Praxis är att kvartersrådet eller den enskilde medlemmen har tillfrågat den person som nominerats. Om någon nominerats som inte accepterat eller inte informerats om detta, faller ansvaret på den som nominerat honom eller henne.

Valberedningen kontrollerar däremot om den som föreslås till ett förtroendeuppdrag är valbar. Därtill ingår i valberedningens arbete att närmare skaffa sig kännedom om nominerades kvalifikationer.

Angående motion 5 kan sägas att frågan om hur valberedningen redovisar uppgifter om de nominerade diskuterades i anslutning till 2007 års föreningsstämma, varvid valberedningens ordförande angav att uppgift om vederbörande i fortsättningen kommer att ges.

Valberedningen förutsätts kunna bedöma vilket beslutsunderlag som föreningsstämman behöver ha vid valen. Det är sedan stämman som avgör om föreslagen kandidat skall väljas eller inte.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse båda motionerna besvarade.

Motion 6 om redovisning från hyresutskottet vid stämman av kvartersrådet i Segelbåten

En viktig uppgift för hyresutskottet är att samråda med styrelsen om hyressättningen och hyreshöjningarna. SKBs medlemmar kan inte som förut, innan lagen om kooperativ hyresrätt fanns, vända sig till hyresnämnden utan måste förlita sig på att hyresutskottet gör ett bra arbete när utskottet företräder dem.

Vid stämman avger styrelsen sin verksamhetsberättelse. Den diskuteras, varefter stämman beslutar om ansvarsfrihet för styrelsen. Motsvarande redovisning från och granskning av hyresutskottet saknas, trots utskottets viktiga ställning.

I styrelsens berättelse finns visserligen ett avsnitt om hyresutskottet, men hyresutskottet har ingen skyldighet att redovisa något. Det är också principiellt felaktigt att redogörelsen från hyresutskottet infogas som en del av styrelsens berättelse – som om hyresutskottet vore en del av styrelsen.

För att poängtera hyresutskottets betydelse, markera dess självständighet gentemot styrelsen och ge möjlighet till redovisning och diskussion av utskottets arbete under året bör en särskild punkt på stämman läggas till: ”hyresutskottets berättelse”. Den bör placeras omedelbart efter punkten ”styrelsens berättelse”. Till denna punkt bör hyresutskottet avge en egen berättelse, som placeras självständigt under egen rubrik i de tryckta handlingarna till stämman, i likhet med revisorernas berättelse.

Vi föreslår att stämman beslutar

att ändra § 23 i stadgarna genom att lägga till punkten ”hyresutskottets berättelse” efter punkt 9 Styrelsens berättelse och numrera om efterföljande punkter, samt

att ändra § 36 i stadgarna genom att sist lägga till: ”Hyresutskottet avger årligen till föreningsstämman en berättelse över sin verksamhet.”

Styrelsens utlåtande över motion 6

En motion med samma förslag och från samma motionär behandlades på föreningsstämman 2007 och avslogs av stämman. Det utlåtande som styrelsen då lämnade gäller fortfarande.

Hyresutskottet lämnar årligen en rapport om sitt uppdrag. Det sker genom ett eget avsnitt i årsredovisningen under rubriken föreningsverksamhet. Fullmäktigeledamöterna har också möjlighet att på föreningsstämman ställa frågor om hyresutskottets arbete. Detta görs också, varför motionärens synpunkter är tillgodosedda. Likaså kan hyresutskottet yttra sig över motioner i hyresfrågor. Hyresutskottets uppgifter och möjligheter framgår av stadgarna i §§ 35 och 36.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Hyresutskottets yttrande över motion 6

Hyresutskottet yttrar sig över motion 6 tillsammans med motion 38 och 41. Yttrandet redovisas efter motion 41 på sidan 53.

Motion 7 om ordinarie stämma på lördag eller söndag av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

I SKBs mål står det att SKB ”har en levande föreningsidé” där ”medlemmarna deltar aktivt i och har inflytande över föreningens verksamhet”.

En förutsättning för medlemsdemokrati är att det finns tillräckligt med tid för diskussion. När ordinarie föreningsstämma hålls en vardagskväll är tiden klart otillräcklig – det har visat sig vid åtskilliga stämmor.

Ordinarie stämma 2007 hölls en lördag. Tyvärr blev debatten ändå forcerad. Det berodde på att antalet motioner var stort men framför allt att ett förslag behandlades som gällde ändring av hela SKBs stadgar – och att detta förslag inte hade utarbetats i medlemsdialog, där många frågor kunde ha klarats av genom diskussion i lugn och ro före stämman. 2007 års stämma visade dock att det är fullt möjligt att ha stämma en lördag. Närvaron var god.

Att ha ordinarie föreningsstämma en lördag – eller möjligen en söndag – bör därför vara regel.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ordinarie föreningsstämma för SKB ska hållas en lördag eller söndag.

Styrelsens utlåtande över motion 7

Frågan om huruvida föreningsstämman skall förläggas till dagtid en lördag eller kvällstid en vardag har behandlats vid 2004, 2006 och 2007 års föreningsstämmor. Fullmäktige beslutade då att inte ändra tiden för stämman, d v s på kvällstid en vardag. Skälet till detta var främst att det befarades att många fullmäktige har stora svårigheter att delta dagtid, på lördagar i slutet av maj och i början av juni. Givetvis gäller samma sak även söndagar. Denna del av året är många ofta upptagna av konkurrerande aktiviteter. Motionären hänvisar till att 2007 års ordinarie stämma hölls på lördag och att, detta till trots, stämman hade god närvaro.

I det fall ett mycket stort antal ärenden skall behandlas kan det vara motiverat att lägga stämman under två vardagskvällar eller en lördag. Att låta antalet motioner styra stämman mot att bli tidsmässigt längre kan i sig inte behöva vara en fördel från demokratisk synpunkt. Frågor som kommer upp på föreningsstämman diskuteras först i olika fora. Föreningsstämman föregås av medlemsmöten för boende i de enskilda kvarteren samt köandes möte. Frågorna diskuteras därefter ytterligare på beredningsmötet för ledamöterna i fullmäktige. Om såväl motioner som utlåtanden är tydligt skriva och ledamöterna pålästa skall en stämma normalt kunna hantera de aktuella frågorna en vanlig vardagskväll som brukligt är.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

Motion 8 om justering av stämmoprotokoll av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Genom att jag var justeringsman för protokollet från extrastämman 2007 har jag upptäckt att SKBs rutiner för justering behöver ses över.

Vi som skulle justera blev med kort varsel kallade till ett möte på dagtid där vi förväntades skriva under protokollet utan att dessförinnan ha kunnat framföra och diskutera några ändringar. Så brukar inte justering i en förening gå till, och så bör det inte gå till.

Sedan ett protokollsutkast skickats ut till dem som ska justera ska de ha rimlig tid att läsa utkastet. De måste kunna framföra synpunkter på vad de anser bör ändras, läggas till eller strykas, och de förslagen ska diskuteras mellan dem som ska skriva under, så att man förhoppningsvis blir enig om formuleringarna.

Om någon efter en sådan diskussion har en avvikande uppfattning på någon punkt kan denne justera med en så kallad justeringsanmärkning och ange sin mening om hur det borde ha stått. Men hela proceduren med justeringen bör vara inriktad på att nå samsyn och komma överens om formuleringarna.

Protokollföraren vid den aktuella stämman har hävdad en helt annan uppfattning. Hon har i mejl sagt att ”justeringsmännen får antingen godkänna protokollförarens version genom att, under ’justeras’ skriva enbart sina namn eller vid sin namnteckning ange hur de anser

att protokollet skall lyda i de delar man är oenig. Alternativ text kan, om så bedöms lämpligt, anges i bilaga.”

Att flera personer utses att justera beror just på att det som förekommer vid ett möte kan uppfattas olika och att man kan behöva flera personers uppfattning för att komma fram till de mest korrekta formuleringarna. Det är märkligt om protokollföraren uppfattar sig som ofelbar.

Det är angeläget att fullmäktige fastställer en god ordning för hur stämmoprotokollet ska justeras. De som justerar ska garantera dels att det som står i protokollet stämmer med vad som faktiskt förekom, dels att inget väsentligt är utelämnat.

Det är för övrigt helt onödigt att kräva att alla som ska justera ska infinna sig samtidigt, dessutom på dagtid. Diskussionen om formuleringar i protokollet bör i stor utsträckning kunna föras smidigt och snabbt via e-post, varefter de som ska justera kan skriva under vid tidpunkter som passar dem.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska protokoll från stämman vara färdigt inom tre veckor. Ett utkast till protokoll måste därför utarbetas snabbt, så att det finns tid för eventuella diskussioner om formuleringar.

Jag yrkar att stämman beslutar

att fastställa följande regler för justering av SKB:s stämmoprotokoll:

- De som ska justera stämmoprotokollet ska inom sju dagar få ett protokollskkast per post eller mejl.
- De ska sedan så snabbt som möjligt granska det och framföra eventuella förslag på ändringar, tillägg och strykningar.
- Ändringsförslagen ska genom protokollförarens försorg tillställas samtliga undertecknare för diskussion i syfte att bli eniga om formuleringarna.
- Om full enighet inte uppnås har varje undertecknare rätt att justera protokollet med en justeringsanmärkning bifogad till protokollet.

Styrelsens utlåtande över motion nr 8

Stämmoprotokollet skrivs ut snarast möjligt. Föreningsstämmornas karaktär och struktur kan variera från år till år beroende på mängden motioner, omröstningar, talare, m m. Det är därför inte rimligt att reglera inom vilken tid protokollskkastet skall vara justeringsmännen tillhanda. Utgångspunkten är emellertid att det justerade protokollet skall hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar skall protokoll undertecknas av ordföranden och minst en justeringsman som utses av stämman. Givetvis kan, om tid härför finns, de som skall underteckna protokollet diskutera dess innehåll och utformning. Protokollet får emellertid den utformning protokollföraren, för sin del, anser riktig. De övriga får antingen godkänna protokollförarens version genom att, under ”justera”, skriva enbart sina namn eller vid sin namnteckning ange hur de anser att protokollet skall lyda i de delar man är oenig.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motion 9

om utformning av stämmoprotokoll

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Protokoll från ett möte kan skrivas olika utförligt, alltifrån ett beslutsprotokoll där bara besluten antecknas till ett debattprotokoll där alla anföranden tas med oförkortade.

SKBs stämmoprotokoll brukar skrivas i en mellanform, där besluten antecknas, talare anges och vissa referat av anföranden görs. I protokollet från ordinarie stämma 2007 kan dock mycket ifrågasättas, och en del är direkt felaktigt. De viktigaste anmärkningarna är:

- Ett flertal yrkanden som framställts och också ställts under proposition vid beslutsfattandet har inte antecknats till protokollet.
- Ett par yrkanden har återgetts felaktigt.
- Några talare har angetts tala om en annan paragraf i det behandlade stadgeförslaget än den de faktiskt talade om.
- Ett beslut om en muntligt anmäld reservation har inte antecknats.
- Ett beslut om ett tilläggsförslag har inte antecknats.

Åtskilliga fel och brister ytterligare kan noteras – se redovisningen sist i motionen. Bland dem ingår att ordningsföljden mellan talare och/eller beslut har ändrats på ett par ställen för att ”försköna” protokollet.

Att protokollet är så bristfälligt är särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att protokollföraren har haft tillgång till en inspelning av stämman och enligt egen uppgift lyssnat på inspelningen mer än en gång.

Även mot protokollet från extrastämman kan flera anmärkningar framföras, vilket framgår av den justeringsanmärkning som är bifogad till protokollet.

Det är uppenbart att det behövs tydliga regler för att se till att stämmoprotokollen blir mer korrekta i framtiden. Att man kan lita på ett protokoll är fundamentalt för medlemsdemokrati – protokollet är det som gäller, sedan det är justerat.

Jag yrkar att stämman beslutar

att fastställa följande regler för utformning av SKBs stämmoprotokoll:

- Samtliga yrkanden och beslut i sakfrågor och ordningsfrågor ska antecknas.
- För beslut ska voteringsmetod och i förekommande fall röstresultat anges.
- Samtliga reservationer ska antecknas, såväl muntligt anmälda som skriftligt angivna, inklusive eventuellt inlämnad reservationstext i oförkortat skick.
- Samtliga talare ska antecknas, med angivande av funktion eller vad de representerar.
- Kortare referat av viktigare anföranden bör ske.
- Allt ska antecknas i kronologisk ordning.

Felaktigheter i protokollet från 2007 års ordinarie stämma

Här redovisas en del av de felaktigheter som upptäckts – alla har inte medtagits. De som bedömts som mer allvarliga har markerats med fetstil.

Allmänt

På flera ställen i protokollet används ordet ”votering” felaktigt för ”försöksvotering”.

§ 8 Stämmans beslutsmässighet

I protokollet står att 62 var närvarande. Vid stämman angavs siffran 60.

§ 9 Styrelsens berättelse

Att jag a) yttrade mig om sidan Mål och visioner och b) frågade om de dåliga motiveringarna för hyreshöjningarna har inte antecknats – men alla övriga frågor har antecknats.

Att Henrik Bromfält och Göran Långsved yttrade sig efter Ragnar von Malmborgs fråga har inte antecknats.

§ 15 Arvoden

Att valberedningens avgående ordförande gav kommande valberedning rådet att göra en översyn av arvodena för styrelsen och hyresutskottet och därvid samråda med revisorerna har inte antecknats.

§ 20 Val av valberedning

Beslutet om antal ordinarie och suppleanter har inte tagits med.

Det står felaktigt att det fanns två förslag till valberedning, men valet skedde individuellt, person för person.

Försöksvotering skedde bara för ordinarie ledamöter, inte för suppleanterna.

§ 21 Styrelsens förslag till revidering av SKBs stadgar

Det framgår bara på vissa ställen att paragrafnumren avser numren i det nya förslaget, vilket är förvirrande. Gällande paragrafnummer borde ha använts. Vid stämman behandlades också stadgeförslaget i ordning efter gällande stadgar.

Styrelsens föredragande Staffan Elmgren talade inte *efter* beslutet om tidsbegränsning utan *före*, alltså utan tidsbegränsning.

Mitt yrkande om kritik mot att styrelsen inte hade verkställt beslutet om medlemsdialog om stadgarna ska inte återges en andra gång här – det fördes fram och behandlades under § 9 och finns antecknat där.

Min muntliga reservation mot beslutet att inte återremittera förslaget har inte antecknats till protokollet.

Förslagens § 4

Mitt yrkande, som ställdes under proposition, anges inte. Det var att nya § 4 tredje stycket skulle börja: ”Medlemskapet börjar gälla”.

Att Bertil Ekvall yttrade sig har inte antecknats.

Förslagens § 14

Att Björn Lindstaf yttrade sig och yrkade bifall till styrelsens förslag har inte antecknats.

Förslagens § 21

Mitt förslag var ett vanligt yrkande som också togs upp till beslut – inte något som jag ”lät anteckna till protokollet”.

Förslaget § 23

Jag yrkade inte bifall till motionerna 17 och 19, utan

- bifall till första och andra att-satserna i motion 17,
- att § 24 i stadgarna ändras genom att punkterna 14–18 flyttas efter punkt 20,
- beträffande övriga ärenden m.m. *i första hand* bifall till tredje att-satsen i motion 17 (att stryka punkt 21) och *i andra hand* att § 24 i stadgarna ändras genom att punkt 21, ”övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande” ersätts med det nya stycket ”Ärenden som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande får tas upp.” samt
- att nya § 24 andra stycket ska lyda: ”Hyresutskottsledamöter som inte är fullmäktige har rätt att närvara. De har rätt att yttra sig under punkten Hyresutskottets berättelse och har dessutom rätt att yttra sig och lägga fram förslag vid stämmans behandling av ärende som behandlats av hyresutskottet.”

Att Staffan Elmgreen yttrade sig och yrkade bifall till styrelsens förslag har inte antecknats.

Förslaget § 24

Det har inte antecknats att jag yttrade mig och inte heller vad jag yrkade. Yrkandet var *dels* att nya § 24 tredje stycket skulle lyda ”Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman samt delta i överläggningarna om sin motion och därvid framföra förslag”, *dels* ett tilläggsförslag om ett nytt stycke därefter: ”Motionär till motion avgiven av kvartersråd anses vara samtliga SKB-medlemmar i kvartersrådet utom dem som reserverat sig eller anmält att de inte deltar i beslutet om motionen.”

Att Göran Långsved yttrade sig har inte antecknats.

Förslaget § 25

Det som står här gäller inte förslaget § 25 – det var ingen diskussion om det som står under rubriken Rösträtt i det nya förslaget. Göran Långsved yttrade sig inte här utan beträffande § 24, och detsamma gäller Björn Lindstaf, vars yttrande alltså har dubbelredovisats.

Extra stämma

Det står att stämman ”enades” om att hålla en extra stämma den 29 augusti (vilket senare har refererats som att stämman beslöt om detta), men det var i själva verket bara en information från styrelsen om att en extra stämma skulle hållas då.

§ 23 Motioner

Motionerna 10–11

Att stämman beslutade att avslå tilläggsförslaget om beredningsmöte har inte antecknats.

Motion 28

Jag hade lämnat in ett yrkande om bifall till motionens tredje att-sats men framförde inte yrkandet, och det ställdes inte heller under proposition.

Motion 30

Mitt yrkande var att lägga till ”senast under år 2008” – inte ”under 2008”.

Motionerna 44 och 45

Carl-Erik Stawströms förslag, som ställdes under proposition, har inte antecknats.

Det var ”att ge styrelsen i uppdrag att noga se över takten och omfattningen av planerad nybyggnation” (det vill säga en modifiering av motionens första att-sats).

Styrelsens föredragande Johan Ödmark fick genom ett förbiseende av ordföranden (som denne bad om ursäkt för) ordet före motionären till den andra motionen, men i

protokollet ser det ut som om båda motionärerna talade före styrelsens föredragande.

Motion 50

Henrik Bromfält yttrade sig också.

Styrelsens utlåtande över motion nr 9

Grundläggande är givetvis att protokollet skall innehålla det som sägs i, och föras i enlighet med, lagen om ekonomiska föreningar. Detta innebär bl a att röstlängden skall tas in eller fogas som bilaga till protokollet, stämmans beslut skall föras in i protokollet och skall, om röstning skett, resultatet anges i protokollet innefattande framställda yrkanden och de antal röster som avgivits för varje yrkande samt uppgift om gjorda reservationer.

Protokollets utformning i övrigt får avgöras från fall till fall; viss fråga kan erfordra mer utförlig redovisning i protokollet än andra.

Styrelsen anser att dagens utformning av stämmoprotokoll ger en god och rättvisande bild av vad som beslutats och förekommit. Protokollen uppfyller väl de krav som anges i lagen om ekonomiska föreningar och därmed rimligen också de krav som kan ställas från enskilda medlemmars sida. Motionärens synpunkter på protokollet från 2007 års ordinarie stämma föranleder här endast den kommentaren att det justerats i vederbörlig ordning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motion 10

om kallelse till visning av ledig lägenhet

av Christer Engström, köande medlem

Ungefär 50 medlemmar av dem som visat intresse för en ledig lägenhet brukar kallas till visning. Jag tror inte att alla dessa 50 verkligen är intresserade av lägenheten. Vid flera tillfällen när jag anmält intresse har den som haft könummer omkring 30 varit den som erbjudits att teckna kontrakt. Man undrar varför de 30 första i kön anmälde sitt intresse till visningen.

- Är det vissa medlemmar som alltid anmäler sig till visning av lediga lägenheter?
- Har de som anmält intresse till visning varit på visningen?
- Var det något fel på lägenheten?

Det är konstigt att mer än hälften av dem som kallas till en visning inte är intresserade av den lediga lägenheten, t ex tvårummare i innerstan.

Jag föreslår

att SKB:s styrelse utreder vad man kan göra för att endast de som verkligen är intresserade av en ledig lägenhet ska anmäla sitt intresse för att gå på visning.

att SKB genomför undersökningar över vilka som kommer till en visning för att ta reda på hur stor andel av de kallade som kommer till en visning.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Styrelsen delar motionärens mening om att det är beklagligt att medlemmar, som anmält intresse för en lägenhet, sedan inte går på visning eller är intresserade av att teckna hyreskontrakt trots att de tackat ja till kontraktsskrivning. En konsekvens av detta är att uthyrningsprocessen blir onödigt tidskrävande och administrativt betungande eftersom varje medlem som anmält intresse för kontraktsskrivning måste kontaktas efter turordning till dess att lägenheten blir uthyrd.

Eftersom SKB personal inte är med på visning av lägenheterna annat än vid tomställda lägenheter så finns inte uppgifter på vilka som kommer på visning.

Att be den avflyttande hyresgästen föra statistik över dem som kommer är inte aktuellt. Däremot går det att skapa en sökstatistik för att se om en medlem ofta anmäler intresse för visning. Möjligtvis skulle andra åtgärder kunna vidtas för att minska problemet. En sådan åtgärd skulle t ex kunna vara att förtydliga SKBs information om rutinerna vid intresseanmälningar, avgiftsbelägga lägenhetsansökningar eller begränsa antalet ”fria” ansökningar per år. Frågan får övervägas ytterligare inom förvaltningen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 11 om rimlig betänketid vid lägenhetsval av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

När man anmäler intresse för en SKB-lägenhet får man kallelse till visning en vardagskväll. På kallelsen brukar det finnas information om att man senast kl. 12.00 två dagar efter visningen måste anmäla intresse för lägenheten, om man vill ha den. Det är en mycket kort betänketid.

I kallelsen poängteras också att man är bunden vid en sådan anmälan, att man ”ska teckna kontrakt” och att man ”har ingått ett avtalsförhållande med SKB” genom att tacka ja till lägenheten.

Att byta lägenhet är en stor händelse i ens liv. Man byter inte bara lägenheten utan också den närmaste omgivningen. Många förutsättningar, resvanor och annat ändras. Det kräver eftertanke, och man vill undersöka omgivningarna för att försöka komma underfund med om man kommer att trivas i den nya miljön.

Detta tar tid. Men om man arbetar normal kontorstid har man – som rutinerna är nu – bara en enda ytterligare kväll på sig för att se på omgivningarna. Man kan visserligen göra det tidigare. Men det är i förväg svårt att veta om man tycker om en ny lägenhet – det vet man först sedan man kunnat se och uppleva den. Och det är då man också vill se mer av omgivningarna.

Den totala betänketiden innan man ska anmäla intresse – anmäla att man vill ändra stora delar av sin livsmiljö – är mindre än två dygn. Det är på tok för kort tid för ett sådant viktigt avgörande.

Mot bakgrund av SKB:s karaktär som kooperativ medlemsförening – inte ett vinsthug-
rigt byggföretag – är det naturligt att ge blivande hyresgäster en betänketid före anmälan
som upplevs som rimlig.

Jag yrkar därför

att stämman ger styrelsen i uppdrag att förändra rutinerna vid lägenhetsuthyrning så att
tiden mellan visning och bindande intresseanmälan blir rimlig och allra minst tre dygn.

Styrelsen utlåtande över motion 11

Nuvarande rutin för lägenhetsuthyrning innebär att lediga lägenheter redovisas på SKBs
hemsida/talsvar varje onsdag. Senast påföljande tisdag kl.12.00 skall de medlemmar som
är intresserade ha anmält sitt intresse. Visning av lägenheten sker oftast måndag kväll
veckan därefter och intresseanmälan skall lämnas senast onsdag kl.12.00 samma vecka.
Marknadsavdelningen kontaktar sedan respektive medlem i turordningsföljd. Nuvarande
rutin med att två dagar efter visning anmäla intresse för kontraktsskrivning är en mång-
årig tradition som har både fördelar och nackdelar. Det gagnar internt sökande medlem-
mar som önskar ett snabbt besked om de får den lediga lägenheten och samtidigt minskar
det risken att drabbas av en dubbelhyra. Nackdelen är den kortare betänketid som står
till buds, vilket har gjort att flera medlemmar har efterfrågat samma sak som motionären.
SKBs marknadsavdelning har därför gjort en förnyad genomgång av uthyrningsproces-
sen och kan efter den genomgången konstatera att det är möjligt att förlänga tiden mellan
visning och intresseanmälan från två till tre dagar och att fördelarna med detta överväger
nackdelarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige
att bifalla motionen.

Motion 12

om förbättring av SKBs hemsida

av Håkan Nord, fullmäktig för köande medlemmar

SKBs hemsida är mycket populär. För år 2007 gjorde cirka 26 000 medlemmar nästan
500 000 besök. Det blir cirka 20 besök per medlem/år. Hemsidan kan dock förbättras,
vilket SKB planerar att göra under 2008.

En sak som kan förbättras är urvalsmöjligheten för lediga objekt. Att när man väl är inne
på SKBs hemsida göra ett urval känns lite väl överlastat. Antalet lediga objekt brukar inte
vara så många att ett urval är nödvändigt.

Att så många medlemmar i snitt gör så många besök tyder på att det finns ett behov av
att underlätta detta informationsbehov. Urvalsmöjligheten borde därför kunna göras om
så att det blir möjligt att prenumerera på önskat urval av lediga objekt direkt hem till sin
dator. Exempelvis flera jobbsökarsajter erbjuder denna möjlighet för dem som söker ar-
bete. Eftersom SKB är en mycket ung förening om man ser till medlemmarnas snittålder
(48% är under 18 år). De bör ha mycket hög internetförtrogenhet och efterfråga en sådan
möjlighet. Förslagsvis kan den emailadress som uppgivits på Dina uppgifter användas
som mottagare.

Jag föreslår därför:

Att den arbetsgrupp som arbetar med att ta fram SKBs nya hemsida får ett uppdrag att hemsidan skall erbjuda möjligheten att prenumerera på ett urval av lediga objekt till önskad emailadress.

Styrelsens utlåtande över motion 12

Det är positivt att motionären uppskattar SKBs hemsida. Det är också viktigt att hemsidan successivt förbättras. En arbetsgrupp har därför tillsatts med uppgift att utveckla hemsidan. Arbetsgruppen kommer att ta med motionärens synpunkter på förbättringar i det fortsatta arbetet. En ny hemsida beräknas bli klar under 2008.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 13 om diskussionsforum

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

I och med internets utbredning har alla föreningar fått en teknisk möjlighet att stärka den verkliga demokratin - *en medlem en röst* - och då inte bara i betydelsen att rösta på något/någon utan också att *ge varje medlem en röst*.

Ett elektroniskt diskussionsforum på Internet ger möjlighet att föra en saklig debatt, året runt, om SKB:s mål, riktning och uppgifter och ger medlemmar möjlighet att utbyta erfarenheter. Genom sin existens kan forumet även medföra ökad förståelse mellan medlemmar.

Det finns även en annan positiv sida med ett diskussionsforum: Bland SKBs medlemmar finns en stor sakkunskap samlad, och med ett diskussionsforum, kan den öppnas för SKBs styrelse och förvaltning. Rätt utnyttjad kan detta göra förvaltningen effektivare samt förbättra ekonomin.

Jag har själv positiva erfarenheter av att sköta ett diskussionsforum för en förening. Inga inlägg har brutit mot några lagar eller vanlig anständighet. Det administrativa arbetet har inte tagit särskilt mycket tid. Programkostnaden har varit låg. Det är också viktigt att komma ihåg att det handlar om ett internt forum - inte ett forum som är öppet för alla som surfar på Internet.

Styrelsen har aldrig angett den lagparagraf som skulle kunna hindra införandet av ett forum för diskussion. SKB-portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att under år 2008 införa ett diskussionsforum på SKBs hemsida.

Motion 14

om SKB som medlemsförening

av kvartersrådet i Segelbåten och Victor Durán, hyresmedlem i Dovre

I SKBs mål står det att SKB ”har en levande föreningsidé” där ”medlemmarna deltar aktivt i och har inflytande över föreningens verksamhet”.

Hur märks det? Ja, enligt stadgarna har SKB en demokratisk uppbyggnad med bland annat ett fullmäktige och möjligheter för medlemmarna att motionera. Men hur fungerar det?

På SKBs **hemsida** finns ingen avdelning som gäller föreningsverksamheten. Möten som fullmäktigedagen och mötena för kvartersråden annonseras bara undantagsvis. Information om att motionera lades i år ut så sent som tre veckor före motionstidens utgång.

Det som avser föreningsverksamhet är **gömt** under rubriken Information, där man kan hitta underrubriken Medlemsinfo. Men där finns bara enkelriktad information från SKB. Det finns inget ställe där medlemmar kan skriva in synpunkter, komma med idéer och föra debatt.

Ingen debatt förs i tidningen Vi i SKB. Ett inlägg i höstas av ordföranden i hyresutskottet öppnade för debatt men hänvisade bara till att man skulle mejla till hyresutskottet. Det ger ingen debatt där medlemmar kan utbyta åsikter och engagera sig.

Telefon- och epostuppgifter för fullmäktige har publicerats först efter en motion om det, och SKB har inte uppmuntrat kontakter utan tvärtom betonat att ingen behöver lämna sådana uppgifter.

På sidan Medlemsinfo läggs information från stämmorna ut. Men det är bara **dokument utan kommentarer** och ingen sammanfattande text. Valberedningens förslag och andra dokument läggs inte ut, och inga dokument från den extra stämman utöver protokollet har lagts ut.

De korta redogörelser för stämmorna som skrevs t.o.m. 2004 har man slutat skriva. Tidningen Vi i SKB läggs visserligen ut, men hur praktiskt är det att behöva ladda ner en stor pdf-fil för att läsa viss information? Och hur lätt är det att hitta?

De två senaste protokollen, liksom dokumentet med SKBs verksamhetsidé, har lagts ut som inskannade bilder. Därmed går det inte att söka elektroniskt i texten eller klippa ut text från dokumenten. Informationen blir **svårtillgänglig**.

Det enda i övrigt på hemsidan som vittnar om föreningsverksamhet är bilden på sidan Organisation under Om SKB. Där kan man hitta orden ”fullmäktige”, ”hyresutskott” och ”valberedning”, men ingenstans beskrivs hur dessa viktiga organ fungerar. Och var på hemsidan syns den nyanställda **föreningssekreteraren**? Ingenstans.

Mot den bakgrunden undrar man vad styrelsen gör för att nå målet om en levande förening. Mer behöver definitivt göras.

Hemsidan bör få en tydlig avdelning för föreningsverksamheten där informationen presenteras på ett mycket mer lättillgängligt och överskådligt sätt än för närvarande.

För att utveckla samhörigheten inom föreningen vore det bra med **informella träffar** som inte är så fyllda med fasta programpunkter som det är på stämman, fullmäktigedagen och de årliga kvartersrådsträffarna. Där ska man kunna umgås mer otvunget, lära känna varandra lite bättre och utbyta erfarenheter.

Ett elektroniskt **diskussionsforum** bör införas som en möjlighet till debatt och meningsutbyte. Eftersom det ska vara öppet endast för medlemmar och förtroendevalda kommer det inte att medföra så arbetskrävande tillsyn som styrelsen vid tidigare stämmor anfört som argument mot ett sådant forum.

Styrelsen bör också utarbeta och genomföra – eller åtminstone redovisa planer för – ytterligare åtgärder för en mer levande förening och förbättrad medlemsdemokrati och insyn.

Vi yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag

1. att utveckla hemsidan så att frågor om föreningsverksamhet och medlemsdemokrati lyfts fram i en särskild avdelning där informationen är lättillgänglig och överskådlig,
2. att under året anordna en eller flera informella träffar för förtroendevalda och aktiva inom föreningen,
3. att införa ett elektroniskt diskussionsforum på hemsidan för medlemmar och förtroendevalda,
4. att utarbeta samt genomföra eller redovisa planer för ytterligare åtgärder i syfte att förverkliga målet om en levande föreningsidé där medlemmarna deltar aktivt.

Styrelsens utlåtande över motion 13 och 14

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om värdet av debatt och erfarenhetsutbyte mellan SKBs medlemmar. Bl a i detta syfte har en arbetsgrupp tillsatts som har till uppgift att arbeta fram en ny hemsida. Den nya hemsidan är planerad att införas hösten 2008 och kommer att ge möjlighet till förbättrad service och ökade informations- och kommunikationsmöjligheter för medlemmarna. Styrelsen anser, liksom motionärerna, att frågor om föreningsverksamheten är viktiga och kommer därför att verka för förbättringar på hemsidan. En åtgärd kan t ex vara, som en av motionärerna föreslår, att föreningsverksamheten får en egen avdelning eller i övrigt görs lättare att hitta. Att förbättra möjligheterna att hitta olika föreningsdokument känns också angeläget.

Frågan om diskussionsforum har varit föremål för prövning vid flera tillfällen tidigare men inte fått något gehör. Styrelsen har i sak ingen annan uppfattning än tidigare - att införandet av ett diskussionsforum är förknippat med ett antal problem av såväl juridisk som praktisk och ekonomisk karaktär. Det är ett mycket stort ansvar för vad som händer på ett diskussionsforum som läggs på den som står för hemsidan. Under 2007 besökte medlemmar SKBs hemsida vid 514 000 tillfällen. För att uppfylla lagens krav på övervakning och kontroll av ett diskussionsforum skulle SKB behöva satsa betydande ekonomiska resurser. Även det rättsliga läget är oklart. Ett eventuellt införande av diskussionsforum får därför anstå tills vidare.

Idag sker en rad aktiviteter för att förverkliga målet om en levande föreningsidé. SKB sat-

sar på egen personal i sina bostadsområden. Fastighetsskötarens roll utvecklas successivt. SKB bjuder in till trädgårdsskolor för att öka intresse för utemiljön. Även balkongtävlingar har anordnats där pris delats ut för den mest prunkande balkongen. Boskolor anordnas. Studiecirklar och utbildningar som handlar om förenings- och förvaltningsfrågor anordnas regelbundet. I år, liksom tidigare år, kommer att bjudas in till guidade bussturer som leds av en arkitekturhistoriker. Det är också fullt möjligt att arrangera andra träffar om intresse och idéer om detta kommer fram.

Inom föreningen äger således ett brett spektrum av olika verksamheter rum.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionerna besvarad.

Motion 15

om SKBs verksamhetsidé, mål och strategier

av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

I styrelsens berättelse finns en sida med rubriken *Verksamhetsidé, mål och strategier*. Vid stämman 2006 kritiserade jag att formuleringen om ”fungerande kvartersråd” hade strukits där. Året efter var formuleringen tillbaka, men det fanns andra formuleringar att fråga om. Vid denna stämma tillät dock stämмоordföranden ingen diskussion om denna sida, som i årsredovisningen ligger före den egentliga redovisningen för verksamheten under året.

Enligt § 28 i stadgarna skall styrelsen ”inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse”. Kan det finnas något mer principiellt än SKBs verksamhetsidé, mål och strategier? Formuleringarna på denna sida borde inte bara få diskuteras utan också fastställas av fullmäktige.

År 2005 fanns 5 av de totalt 23 målen under rubriken *Långsiktiga mål*. År 2006 fanns plötsligt samtliga mål under den rubriken. Vad innebär det?

År 2005 var en av dessa mål att vara ”en välskött och ekonomiskt stabil förening”. År 2006 fanns det målet kvar – men med följande tillägg:

med detta menas

- synlig soliditet på minst 30 procent
- avkastning på totalt kapital på minst 4,0 procent
- kostnaderna för drift, underhåll och administration understiger SABO-snittet i regionen.

Har alltså ”välskött förening” reducerats till att SKB ska uppfylla rent ekonomiska kriterier?

Detta är bara ett par exempel på formuleringar som stämman borde diskutera och besluta om.

Jag yrkar att stämman beslutar

att SKBs verksamhetsidé, mål och strategier ska fastställas av fullmäktige.

Styrelsens utlåtande över motion 15

Motionären tar upp vissa uppgifter som anges i SKBs årsredovisning och som i sin tur hämtats ur den affärsplan som årligen upprättas. Denna plan behandlas och godkänns av styrelsen som ett styr- och planeringsinstrument för styrelsen och den verkställande ledningen. Planen innehåller mål inom fem områden: ekonomi/finans, medlemmar/förening, förvaltning/byggande/administration, medarbetare och utveckling. Det exempel motionären redovisar är hämtat från målområdet ekonomi/finans och försöker på ett övergripande sätt beskriva att ett mål för föreningen är att den skall ha en välskött ekonomi och tillika vara en ekonomisk stabil förening. Detta mål har sedan brutits ner i några mätbara mål avseende soliditet, avkastning m m.

Det är naturligtvis så att utgångspunkten för styrelsens arbete är föreningens stadgar och stämmobesluten. Årsredovisningen är en redovisning från styrelsen om året som gått och innehåller även vissa framåtblickar och övergripande frågor. Genom att målen finns angivna i årsredovisningen, har föreningsstämman möjlighet att diskutera och lämna synpunkter på dem.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

Motion 16

om SKBs framtida mål och verksamhet

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Se bilaga 1.

Motion 17

om utredning om ägarlägenheter

av Maria Bergvall, Ingela Engblom och Roger Kangur, hyresmedlemmar i Timmermannen

SKB bör utreda om ägarlägenheter vore mer fördelaktigt för köande och boende SKB-medlemmar samt för SKB som organisation jämfört med nuvarande konstruktion med hyresrätter

Styrelsens utlåtande över motionerna 16 och 17

Motionärerna föreslår att SKB ska låta utreda om föreningens lägenheter kan omvandlas till ägarlägenheter innebärande att de idag boende hyresmedlemmarna skulle kunna köpa sina lägenheter. Den första motionen innehåller även förslag på hur sådana köp skulle kunna ske stegvis med en kombination av att äga och hyra sin lägenhet. Denna möjlighet skulle ges åt de idag boende hyresmedlemmarna, men inte åt kömedlemmarna. Ägarlä-

genheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på öppna marknaden och att SKB upphör. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Styrelsens föreslår fullmäktige att avslå motionerna.

Motion 18

om attraktiva hyresnivåer och större delaktighet i bostadsområdenas skötsel

av Mats Skog, hyresmedlem i Markpundet

Det är viktigt att ge den kooperativa bostadsidéen större styrka och att de boendes inflytande och engagemang blir än mer påtagligt och självklart.

Kostnaderna i SKB måste ses över så att hyresnivåerna i det kooperativa boendet i SKB blir mer attraktiva än allmännyttiga hyresrätter och traditionella bostadsrätter. Idag finns det allmännyttiga hyresrätter som har väsentligt lägre hyresnivåer än de i SKB.

Alla kostnader måste ses över. T.ex. vad kostar den omfattande bostadsbytesverksamheten inom SKB? Är det rimligt att alla kollektivt alltid ska ta de administrativa och slitagemässiga kostnaderna för denna verksamhet? Finns det funktioner som idag sköts av SKB i egen regi som skulle kunna fås effektivare och billigare från annat håll?

Den kooperativa bostadsidéen bygger på delaktighet och inflytande. Kan de olika bostadsområdena ges ökat självstyre? Kan en ökad delaktighet kopplas till ett ekonomiskt incitament? Finns det, eller går det att skapa, ett utrymme mellan vad de boende idag förväntas göra och vad de professionella fastighetsskötarna gör, som skulle kunna fyllas av delaktiga aktiva medlemmar?

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar om att tillsätta en arbetsgrupp som utreder följande två frågor och kommer med konkreta förslag till nästa stämma.

Frågeställningarna hör till stora delar samman, varför de bör bearbetas och besvaras i ett sammanhang.

1. Hur kan hyresnivåerna i SKB bli de mest attraktiva på marknaden?
2. Hur kan de boende bli mer delaktiga i skötseln av sitt bostadsområde och ur kan ett ekonomiskt incitament kopplas till detta?

Styrelsens utlåtande över motion 18

De ämnen motionären tar upp är både intressanta och viktiga. Finns det ett intresse hos SKB hyresmedlemmar att använda mer av sin fritid för att aktivt delta i den praktiska skötseln av fastigheterna? Styrelsen anser att, innan tillsättandet av en arbetsgrupp med uppgift att hitta konkreta förslag, man bör undersöka intresset bland de boende medlemmarna. Detta kan lämpligen göras inom ramen för den hyresmedlemsenkät som planeras till hösten.

Medlemmarna har möjligheter att påverka skötsel och underhåll via kvartersråden i dialog med den lokala förvaltningen och genom budgetdialogen. Exempel på s k självförvaltning där hyresmedlemmarna sköter vissa fastighetsskötseluppgifter (städning, trädgårdsskötsel etc) finns i "Fyrfamiljsvillorna" och kv Gulmåran.

SKB sköter många viktiga förvaltningsuppgifter med egen personal, eftersom det erfarenhetsmässigt visat sig effektivt och ändamålsenligt. Således utförs trappstädning, trädgårdsskötsel, mindre reparationer m m av föreningens egna fastighetsskötare. Även specialreparationer sköts i stor utsträckning av egna hantverkare. Arbetet utförs med mycket goda resultat, både vad gäller kvalitet och kostnad. SKB har mycket höga värden i enkäter beträffande hur nöjda medlemmarna är med sitt boende. Nyckeltalsanalyser visar att SKBs kostnader för skötsel och reparationer ligger under konkurrenternas. Även vad gäller hyror ligger SKB vanligtvis under de hyresnivåer som andra hyresvärdar har i jämförbara fastigheter och lägen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 19

om kylskåp, skafferier, matkällare, diskmaskiner samt gemenskapsgrupp

av Elisabeth Mattsson, hyresmedlem i Drevinge

- Anpassa kylskåpens storlek till antalet boende i bostaden. Kan innebära att nyinflyttade får ett begagnat kylskåp.
- Installera skafferi i bostaden, och då borde kylskåpen kunna innehålla mindre volym.
- Ordna matkällare till alla hushåll.
- Att verka för färre diskmaskiner i hushållen. Diskmaskiner bara vid funktionshinder.
- Ordna en gemenskapsgrupp för medlemmar över 55 år. Som exempelvis kan träffas över temat: +55 års kvinnoekonomi (många har levt ensamma med sina barn, därav dålig ekonomi idag), Stockholms kvinnors historia.

Styrelsens utlåtande över motion 19

Motionen innehåller flera olika frågeställningar som behandlas nedan.

Anpassa kylskåpens storlek till antalet boende i bostaden och att nyinflyttade kan få begagnade kylskåp

SKBs lägenheter utrustas med kyl- och frysskåp som varierar i storlek beroende på lägenhetsstorleken. Enheten byts endast när den tjänat ut och inte längre fungerar. Således får inflyttande hyresmedlemmar i de allra flesta fallen överta begagnade kylskåp.

Installera skafferi så att det krävs mindre volym kylskåp, ordna matkällare.

SKB har idag inte skafferi som standard. Efterfrågan är inriktad på kylskåp och frys. Många av SKBs lägenheter har matkällare, men dessa används till helt andra ändamål. Mot denna bakgrund kan det inte anses motiverat att ordna med ytterligare matkällare.

Att verka för färre diskmaskiner, diskmaskin endast vid funktionshinder.

Hyresmedlemmarna själva avgör om de vill installera diskmaskin eller inte. Enligt konsumentverkets hemsida (www.konsumetverket.se) drar dessutom en diskmaskin mindre energi än om man diskar för hand, även om man använder diskbalja. Att verka för färre diskmaskiner i beståndet kan inte anses tillrådligt i nuvarande läge.

Ordna en gemensamhetsgrupp för medlemmar över 55 år

SKB är en förening öppen för alla, unga som gamla. Ca 40 % av de köande medlemmarna är under 18 år. Att föreningen centralt skulle ordna med en särskild grupp för de över 55 år är därför inte motiverat. Det står dock kvarteretsråden fritt att organisera och ordna med möten och aktiviteter för olika grupper, t ex medlemmar över 55 år.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad vad gäller kylskåp och gemensamhetsgrupp, samt att avslå motionen vad gäller att installera skafferi och ordna matkällare.

Motion 20

om krav på Svanenmärkning vid inköp av ny köks- och tvättutrustning av Martin Jäderholm, hyresmedlem i Tämnaren

Idag har vi vant oss vid att välja disk- och tvättmaskiner efter vatten- och energiförbrukning. För många är det självklart att välja produkter med AAA-märkning när de köper nytt, eftersom det gynnar både miljön och plånboken. Men själva tillverkningsprocessen har hittills inte fått så mycket uppmärksamhet. SIS Miljömärkning har dock ställt upp kriterier för både tvättmaskiner, diskmaskiner, kylskåp och frysar. Syftet är att hjälpa tillverkarna till ett aktivt miljöarbete med både material, tillverkningsprocess, transporter och återvinningsbarhet.

Cylinda, ett svenskt kvalitetsmärke, har flera tvättmaskiner och en diskmaskin som klarar kriterierna och får använda Svanensymbolen. Flera produkter är på väg ut på marknaden, från Cylinda och säkerligen också från andra tillverkare.

Motionären anser att detta är en utveckling som bör stödjas. SKB bör vara med och driva utvecklingen mot ett hållbart samhälle, och detta görs bäst och enklast i den vanliga löpande verksamheten. Vid renovering eller nybyggnation, då köks- och tvättutrustning upphandlas, köps så stora volymer in att de inköpta produkternas sammanlagda miljöpåverkan blir stor. Om Svanenmärkta produkter finns att tillgå på marknaden så borde sådana självklart väljas.

Yrkande

Jag yrkar att Föreningsstämman beslutar att

- nyinköpt köks- och tvättutrustning ska vara Svanenmärkt, i de fall sådana produkter finns att tillgå på den svenska marknaden.

Styrelsens utlåtande över motion 20

SKB har i sin förvaltning valt köks- och tvättutrustning dels utifrån ett miljöperspektiv och dels utifrån ett förvaltningsperspektiv. Produkterna ska ”dra” lite vatten och energi samt ska vara driftsäkra och lätta att reparera. Inköpen sker via den för bostadsbranschen gemensamma inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror (HBV), som genomför upphandlingar, s k samköp, åt sina medlemmar.

För närvarande finns det inga fastighetstvättmaskiner som är Svanenmärkta. De fastighetstvättmaskiner SKB installerar uppfyller i princip kraven enligt Svanenmärkningen. Cylinda har två olika diskmaskiner som är Svanenmärkta. SKB har dock färre än trettio lägenheter där diskmaskin ingår som standard. Övriga diskmaskiner är hyresmedlemmarnas egen egendom.

För SKBs del är det självklart viktigt att värna miljön och SKB använder så långt som möjligt miljövänliga produkter i både produktion och förvaltning. Styrelsen vill däremot inte villkora inköp med att endast Svanenmärkta produkter får användas, utan hänsyn till driftsäkerhet, driftkostnader, möjlighet till rationella reparationer, samordnade inköp, pris m m.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 21 om upphandling av måleriföretag av kvartersrådet (borrådet) i Dovre

Borrådet i kvarteret Dovre har uppmärksammats på medlemmarnas missnöje mot Måleriföretaget Kumlins. På flera boendemöten har klagomål kommit fram från de boende. Arbeten har inte blivit ordentligt utförda. Flera boende har begärt att förvaltaren skall inspektera lägenheterna efter utförd målning men förvaltaren har inte gjort några anmärkningar. Så därför beslutade borrådet att skriva en motion på sitt möte den 16.1.2008.

Därför yrkar borrådet i kvarteret Dovre att SKB upphandlar andra måleriföretag och avbryter samarbetet med Kumlins Måleri.

Styrelsens utlåtande över motion 21

SKB har tecknat avtal med två måleriföretag VEGA Måleri AB och Kumlins Måleri i Stockholm AB, det senare uppköpt och namnändrat till Sandå Måleri AB. Avtalen är tecknade som en service till medlemmarna. Var och en avgör själv om man vill anlita dessa bolag eller anlita någon annan målerifirma. Nuvarande avtal löper till 2008-12-31.

SKB har fått in några klagomål under 2007 på arbeten utförda av Kumlins Måleri. Arbetena har reklamerats av SKBs förvaltare och Kumlins har rättat de felaktigt utförda arbetena.

När problem har uppstått med bristande kvalitet i arbeten som utförs inom ramen för lägenhetsfonden, har SKB alltid ställt upp och medverkat till att leverantören har rättat felet.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 22 om enkäter

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Det har inom SKB utbildats en praxis att spendera pengar på helt onödiga enkäter. Mitt första exempel på detta är (<http://skb.syntes.be/Dokument/Temaplan.pdf>) Temaplan:s undersökning avseende medlemmarnas betalningsvilja. Denna undersökning kritiserades offentligt för att den inte baserades på statistisk vetenskap. Temaplan besvarade aldrig kritiken väl vetandes att de i så fall skulle bli totalt avklädda. För denna miserabla undersökning fick vi medlemmar, till Temaplan, betala ca 350 000 kronor.

På fullmäktiget (2007) presenterades ånyo en enkät (dock utan prislapp) där Henrik Bromfält framhävde vissa väl valda delar. Han undvek dock att diskutera de resultat som inte var så bra, som t ex att

1. 40.3% ansåg att Lägenhetens ljudmiljö/ljudisolering inte är så bra eller sämre.
2. 26.8% ansåg att Möjligheter till att påverka SKB inte är så bra eller sämre.
3. 19% ansåg att Få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter inte är så bra eller sämre.
4. 13.2% ansåg att Få fel reparerat inom rimlig tid inte är så bra eller sämre.

Uppräkningen kan fortsätta, men stanna istället upp och tänk efter: Hur många personer döljer sig bakom procentsiffrorna? Jo 40.3% = 2660 personer, 26.8% = 1769 personer, 19% = 1254 personer och 13.2% = 871 personer (jag har här använt talet 6600 för de boende medlemmarna). Det finns dessutom ingen statistisk analys angiven och resultatet blir därför av föga värde. Men om vi accepterar de angivna siffrorna ser vi ett företag som har tusentals missnöjda kunder och detta med en kundstock på 6600 individer!

Det är förvånande att SKBs styrelse och administration fortsätter att spendera medlemmarnas (våra) pengar på onödiga och undermåliga statistiska undersökningar. Vidare har ett väl fungerande företag nästan inga missnöjda kunder och om det blir fel någon gång rättar man snabbt till det - att göra en ”pudel” har blivit ett välkänt begrepp i samhället. När gjorde SKBs styrelse och administration en pudel sist?

SKB-portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att SKB skall upphöra med de kostnadskrävande statistiska undersökningarna.

att SKB skall, via direkta kontakter med medlemmar, kvartersråd och fastighetsskötare se till att inget missnöje förekommer och när sådant dyker upp skyndsamt lösa det bakomliggande problemet.

Styrelsens utlåtande över motion 22

Olika enkäter och undersökningar ingår som en del i arbetet med att få en uppfattning om medlemmarnas olika önskemål och synpunkter. SKB har hittills under 2000-talet utfört tre mätningar av vad hyresmedlemmarna tycker om sitt boende. Mätningarna utfördes år 2000, 2003 och 2006. Därutöver har en undersökning, om relativ värdering av bostäder bland SKBs medlemmar genomförts.

I mätningarna av vad hyresmedlemmarna tycker om sitt boende, har SKB fått mycket bra resultat. 2000 och 2003 gjordes mätningarna av CFI Group och kallades Fastighetsbarometern Nöjd Kund Index. SKB fick högst NKI av alla undersökta bolag. 2006 genomförde AktivBo AB en utvecklad variant av tidigare undersökningar, där ett 50-tal bostadsföretag deltog. SKB fick där högsta betyg inom sin grupp i fyra av sex klasser. Högst betyg erhöles för Utemiljö, Produkt, Profil och Prisvärdhet. I klassen Serviceindex hade SKB inte högst värde, men väldigt högt (och SKB kunde inte delta i klassen Bästa förbättring, eftersom det var första året SKB var med i denna undersökning.)

Trots de fina värdena, dvs omdömen från hyresmedlemmarna, finns det alltid förbättringar att göra. Det är då värdefullt att kunna utnyttja enkäter för att hitta förbättringsområden. Den senaste undersökningen är nedbruten på kvartersnivå och resultaten har använts för att förbättra verksamheten av det som hyresmedlemmarna inte tycker fungerar bra. På så sätt kan den lokala verksamheten och föreningen utvecklas successivt.

En ny hyresmedlemsundersökning är planerad att genomföras under 2008 i syfte att bli en fortlöpande få del av de boendes synpunkter på föreningens verksamhetsområden. Dessa undersökningar är ett viktigt komplement till de dagliga kontakter som sker med kvartersrens många medlemmar.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå att-sats 1, samt att anse att-sats 2 besvarad.

Motion 23 om fastighetsskötarens arbetsuppgifter

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

En anställd fastighetsskötare i SKB förväntas utföra åtminstone följande uppgifter:

1. Kontrollera att det är rent och snyggt i de gemensamma utrymmena och vid behov städa
 - A. trappuppgångar.
 - B. vinds- och källarutrymmen.
 - C. garage.
2. Hålla rent och snyggt på fastighetens tomt samt sköta planteringarna.
3. Hålla rent från löv, snö och is.
4. Klara av smärre reparationer i fastigheten samt i övrigt vara de boende behjälpliga.
5. Göra besiktningar av lediga lägenheter tillsammans med den gamle/nye innehavaren.
6. Vara behjälplig med information om lämpliga hantverkare.

7. Vara behjälplig vid ersättande av trasig utrustning som kylskåp, spis mm.
8. Sköta kontakter med lämpliga VVS-, målar- och elfirmor när så erfordras.
9. Sköta verktygspool för de i fastigheten boende.

Dock i SKB anställs extra personal för att sköta planteringar, göra rent från snö, göra rent i garage, göra rent från sand och grus efter vintern o s v.

En fastighetsskötare kan mycket väl ensam fullgöra ovanstående uppgifter för bostadsbestånd på 150-200 lägenheter och dessutom få tid över för att rycka in som ersättare vid sjukdom och semester.

SKB-portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot denna bakgrund föreslår jag att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

att se till att fastighetsskötarna utför uppgifterna ovan.
att inte hyra in extra personal för att utföra ovanstående uppgifter.

Styrelsens utlåtande över motion 23

SKB har egna fastighetsskötare i fastigheterna. Fastighetsskötarna utför i princip alla de arbetsuppgifter som motionären beskriver med undantag av besiktningar av lägenheterna vilka utförs av förvaltarna, som har det övergripande ansvaret för fastigheterna. Mer omfattande reparationer utförs normalt av personal från SKBs hantverksservice. SKB har valt att utföra många uppgifter med egen personal, men köper de tjänster som fastighetsskötarna eller specialhantverkarna av tids- eller kompetensskäl inte kan utföra. Exempel på det är viss plogning på vintern och sandupptagning/sopning på våren. SKB anställer även en hel del skolungdomar på sommaren, för att få hjälp med ogräsrensning och omvårdnad om gräsmattor, buskar och planteringar.

SKB bemanning utgår från en professionell bedömning av de enskilda fastigheternas skötselbehov, där bl a antal lägenheter, entré- och trappytor, grönytor och teknikintensitet utgör underlag. Bemanningen är enligt bedömningen väl anpassad för uppgifterna. De hyresmedlemsenkäter SKB utför visar också att de resultat SKBs personal åstadkommer uppskattas av hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman
att anse motionen besvarad.

Motion 24 om arvoden, löner och andra ersättningar av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Under en följd av år har styrelsen fattat (för medlemmarna) kostsamma beslut och administrationen har spenderat medlemmarnas pengar på att lägga ut fastighetsskötarnas uppgifter på olika företag. Det är dags att dra i nödbromsen.

Vidare är SKB, med sina 80 000 ”aktieägare”, jämförbar med börsbolagen. Dessa har etiska krav att följa och det är rimligt att även SKB har samma krav på transparens. När det gäller tjänster bekostade av allmänna medel så är lönerna offentliga handlingar.

Det är därför inte orimligt att man ställer samma krav på SKB. Ja i själva verket borde SKB, som varande en kooperativ organisation, ha en fullständig öppenhet gentemot medlemmarna.

SKB-portalen <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar att löner och förmåner för anställda/inhyrda i SKB görs offentliga för medlemmarna på samma sätt som i börsbolagen och den offentliga förvaltningen.

Styrelsens utlåtande över motion 24

Som kooperativ hyresrättsförening omfattas SKB av lagen om ekonomiska föreningar. I redovisningshänseende är detta mycket likt det som gäller för aktiebolag.

SKB redovisar, liksom börsnoterade bolag, i årsredovisningen t ex arvoden, medelantalet anställda och uppgifter om fördelningen mellan kvinnor och män. I enlighet med årsredovisningslagen finns även uppgift om det sammanlagda lönebeloppet samt eventuella andra ersättningar. Dessutom redovisas särskilt verkställande direktörens lön samt eventuella förmåner. Övriga löner förhandlas individuellt mellan arbetsgivaren och den anställde och är därför inte offentliga.

SKB har vid vakanser, längre sjukfrånvaro m m kontrakterad personal från bemanningsföretag. (Detta förfaringsätt är dock inte särskilt vanligt förekommande, och är därmed inte någon större kostnad för SKB). Inhyrd personal är en konsultkostnad och SKB kan därmed inte redovisa vad enskilda anställda i bemanningsföretag erhåller i ersättning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motion 25 om riktlinjer för samråd av kvartersråden i Segelbåten och Dovre

Vid stämman 2000 behandlades en motion om riktlinjer för samråd om underhålls- och skötselfrågor. Stämman biföll ett omformulerat yrkande:

”att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta riktlinjer för information om underhålls- och skötselfrågor som understryker behovet av information till kvartersråd och boende i god tid före åtgärder samt

att ge styrelsen i uppdrag att utreda och precisera vilka frågor av underhålls- och skötselkaraktär som bör omfattas av samråd med kvartersråd och att framlägga förslag om detta till nästa ordinarie föreningsstämma”.

Ett förslag togs fram men fördes inte tillbaka till fullmäktige för beslut, inga riktlinjer finns publicerade på SKBs hemsida, och frågor till SKB ges svävande svar.

Det är klart otillfredsställande. Styrelsen bör fullgöra uppdraget från 2000.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att till nästkommande stämma fullgöra uppdraget från stämman 2000 genom att utarbeta ett förslag till riktlinjer för samråd om underhålls- och skötselfrågor för fastställande av fullmäktige, för att därefter publiceras på SKBs hemsida

Styrelsens utlåtande över motion 25

Frågorna som tas upp i denna motion behandlades på föreningsstämman år 2000. Styrelsen fick då i uppdrag dels att utarbeta riktlinjer för information om underhålls- och skötselfrågor, dels att utreda och precisera vilka underhålls- och skötselfrågor som bör omfattas av samråd med kvartersråden samt att framlägga förslag om detta till nästa ordinarie föreningsstämma.

Vid tiden för stämman 2000 pågick redan ett arbete med att beskriva hur information och samråd i konkreta boendefrågor skulle kunna gå till. En slutrapport med förslag till riktlinjer redovisades sedan på fullmäktigedagen i november 2000. Förslaget hade tidigare under hösten behandlats vid 10 mötestillfällen, där 41 av SKBs kvartersråd deltog. Förslaget hade på dessa möten accepterats i sin helhet. Dessa riktlinjer har från och med hösten 2001 använts vid samtliga möten som har hållits inom ramen för den s k budgetdialogen och är därmed välkända och accepterade. Riktlinjerna har också legat som förstasida i det häfte med distriktens underhållsåtgärder som årligen diskuteras i budgetdialogen. Kvartersråden har på dessa möten uppmanats att se över föreslagen informationsnivå och vid behov föreslå förändringar. Riktlinjerna har nu infogats i kvartersrådspärmen och finns därmed också tillgänglig på SKBs hemsida.

Styrelsen anser mot bakgrund av det ovan redovisade att den i allt väsentligt fullgjort stämmans uppdrag, men medger att en redovisning borde ha gjorts på föreningsstämman 2001.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 26 om vindkraftsel för lägre elkostnader av Solveig och Svante Jansson

På grund av de allt större kostnaderna för el är det nödvändigt att se över möjligheterna till olika alternativ som kan pressa priset.

Det har förekommit ett alternativ som bygger på att exempelvis någon bostadsrättsförening tecknar andelar i ett s.k. vindkraftverk (mölla), som kan producera el mycket för-

månligt. Det borde vara möjligt för SKB att köpa andelar i någon mölla för att dels pressa kostnaderna, dels arbeta för ett miljövänligare energialternativ.

Med anledning av ovanstående hemställer vi

att SKB centralt undersöker möjligheten att ansluta till och teckna andelar i något vindkraftverk och till vilka lägre energikostnader det skulle innebära för de boende.

Styrelsens utlåtande över motion 26

SKB arbetar kontinuerligt med att sänka energiförbrukningen i bostadsområdena för att hålla kostnaderna på en så låg nivå som möjligt och för att begränsa de negativa miljöeffekterna. Motionärerna redovisar en intressant idé. Att köpa andelar i vindkraftverk måste dock i nuvarande läge bedömas som en mycket riskfylld investering för SKBs del. I takt med en fortsatt positiv utveckling av olika insatser inom energiområdet är dock SKB berett att aktivt medverka i användningen av mer miljövänliga energislag.

Inriktningen i energiarbetet är fortfarande att successivt reducera energiförbrukningen.

De flesta av SKBs boende medlemmar har egna abonnemang och kan därför bestämma vilken sorts el och från vilken leverantör man vill köpa sin elenergi.

Det motionärerna vill att SKB skall tillhandahålla, finns att köpa på elmarknaden genom ekonomiska föreningar, som tillhandahåller vindkraft från egna vindkraftverk.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

Motion 27

om byggande av energisnåla passivhus

av Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Avsikten med denna motion är att förstärka SKBs roll som ett ledande miljöföretag genom att bygga ännu mer energisnåla bostadshus än vi gör idag.

Att bygga passivhus är att bygga med sunt förnuft. Ett passivhus minimerar värmeförlusterna, så att värmekällorna inomhus räcker till att ge bra komfort året om. Endast ett mindre värmetilskott erfordras de kallaste dagarna på året.

De viktigaste åtgärderna är att förbättra isoleringen i klimatskalet, dvs i väggar och tak samt att välja ett väldimensionerat ventilationssystem med bra värmeåtervinning. Solfångare för varmvatten bör också användas, där så är möjligt. Allt är beprövad teknik men i mer optimerad kombination än tidigare. Med hjälp av detta minskar energiåtgången för värme och varmvatten till att bli endast en fjärdedel jämfört med ett vanligt nybyggt bostadshus.

Ser man till den totala energiåtgången för huset, dvs värme, varmvatten och fastighetsel

reduceras energiåtgången till ca 60 kwh/m² och år. Enligt SCB använde de svenska flerbostadshusen 163 kwh/m² och år enbart till värme och varmvatten år 2005.

Till dags dato finns enligt www.passivhuscentrum.se 11 större projekt klara, pågående eller planerade. Antalet lägenheter är ca 150 st klara, 200 st pågående och 400 st planerade. De mest kända projekten är kanske:

- Lindås, Egnahemsbolaget	20 radhus	klart 2001
- Värnamo, Finnvedsbostäder	24 lägenheter	klart 2006
- Göteborg, Älvstranden Utveckling	115 lägenheter	klart 2008-06
- Alingsås, Alingsåshem, ombyggnad	300 lägenheter	startar 200802

Det mest intressanta idag är "Hamnhuset" i Älvstranden. Där pågår nu dess 3:de generation av lågenergihus, d v s man förbättrar tekniken successivt, så att det nu pågående blir ett passivhus. Det kommunala bolaget har alltså varit så nöjt med de tidigare generationerna att man förbättrar sig ytterligare.

Ekonomiskt ser det bra ut. Investeringskostnaden ökar visserligen med 2,5%, men hyran blir densamma p g a att driftskostnaderna sjunker mer än kapitalkostnaden ökar.

Hamnhuset använder Göteborgs fjärrvärme och miljömärkt el. Det innebär enligt LCC-beräkning (livscykelkostnad) att koldioxidutsläppen blir 75 % lägre än om det byggts enligt norm.

Erfarenheterna i Göteborgs Stad är så goda från Älvstranden att man kommer att ta ett beslut om att alla flerbostadshus som staden "bestämmer" över ska vara passivhus.

Det enklaste sättet för SKB att få ett grepp om ekonomin är att göra en alternativkalkyl för ett pågående projekt enligt dagens norm med samma projekt men med passivhusteknik. Det är ej så många kalkylposter som förändras. Ev kan ett sådant arbete ske i samarbete med Svenska Bostäder, som avser att starta ett projekt med passivhusteknik.

Jag hoppas med denna motion få SKB att engagera sig i energisnåla och miljövänliga bostäder. Den bästa kilowattimmen är den som inte förbrukas!

Jag yrkar

Att stämman beslutar att SKBs ledning och styrelse skall ta till sig passivhustekniken under hösten 2008 genom intervjuer, litteraturstudier, studiebesök m m, så att man är mogen att besluta om ett första projekt under 1:a halvåret 2009. Det bör troligen vara i storleksordningen 30 – 50 bostäder.

Bilagor:

Broschyr över Hamnhuset, Älvstranden Utveckling AB
Bofast 7/2007, två artiklar

Bilagorna kan beställas från SKBs kontor

Se även : - www.passivhuscentrum.se

- www.alvstranden.com / Företaget/Miljöinformation/Goda exempel/
Hamnhuset i Sannegårdshamnen

Styrelsens utlåtande över motion 27

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är viktigt att ta till sig all ny kunskap och nya idéer som kan leda till bra beslut i ansträngningarna att minska energiförbrukningen. Det är också styrelsens och ledningens avsikt att vara så uppdaterade som möjligt för att klara framtidens utmaningar. SKB bygger redan idag nya hus som gott och väl klarar nya byggbestämmelsernas krav. Som exempel kan nämnas kv Köksfläkten, byggt 2003, med en total energiförbrukning om 120 KWh/m² Boa år för uppvärmning och varmvatten. Detta resultat är betydligt bättre än den SCB- statistik som motionären hänvisar till. Nya nationella krav på koldioxidutsläpp kan komma att styra byggandet mot lösningar som förbrukar mindre elenergi, men som gengäld tillåter högre fjärrvärmeförbrukning eftersom fjärrvärme medför en betydligt lägre koldioxidbelastning än elvärme.

De markanvisningar som SKB för närvarande har är inte möjliga att bebygga med passivteknik, eftersom byggrätterna inte möjliggör väggjocklekar på 60 cm samt att detaljplanernas kvalitetsprogram styr husens utseende/design. Inom ramen för kvalitetsprogrammen kommer dock SKB att bygga så energisnåla hus som möjligt utifrån tillgänglig kunskap. Framtida markanvisningar i friare exploateringsområden kan ge möjligheter att pröva passivtekniken vid planering och byggande. Med en byggtakt på ca 80-100 lägenheter om året och nästan 7 000 befintliga lägenheter är den största utmaningen för SKB att minska energiförbrukningen i de befintliga husen. Det är givetvis SKBs ambition att ta till sig nya idéer och lösningar inom energiområdet i syfte att begränsa energiutnyttjandet och uppnå miljömässiga fördelar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

Motion 28

om ett stopp för vidare stambyten i SKBs bostäder

av Jan Olof Jonsson, hyresmedlem i Idö-Våldö

Jag motionerar härmed om att de påbörjade stambytena inom SKBs bostadsbestånd ska stoppas, bortsett från sådana, som redan påbörjats eller kommit så långt i beslutsprocessen, att kontrakten redan är skrivna.

Eftersom stambytena långsiktigt innebär höjd hyra och kortsiktigt ett obehag för hyresgästen under ca 1½ månads tid anser jag att SKB i stället ska begränsa sig till att utföra nödvändigt underhåll på sina fastigheter.

Styrelsens utlåtande över motion 28

Bostadshus bör efter ca 50 år genomgå en nödvändig upprustning. De vitala installationssystemen är då i så dålig kondition att traditionellt underhållsarbete inte längre är tillräckligt. Badrum, rör- och el-installationer m m byts för att inte allvarliga skador skall inträffa. För SKBs del omfattas samtliga lägenheter i ett hus eller bostadsområde vid en upprustning.

SKB har sedan 1970-talet kontinuerligt rustat bostadshusen, med evakuering alternativt kvarboende. I det fall åtgärderna varit av mer omfattande art har tillvägagångssättet varit att evakuera de boende under byggfasen för att minimera obehaget. Upprustning leder till hyreshöjning, som motionären så riktigt påpekar, eftersom kostnaderna för åtgärderna inte kan inrymmas i den vanliga underhållsbudgeten.

Den stambytesprocess som påbörjades under 2007 avser hus byggda 1955. Stambytet genomförs med kvarboende, eftersom åtgärderna är av mindre omfattande karaktär. Detta medför att SKBs kostnader för de nödvändiga insatserna reduceras och därmed också hyreshöjningen för de boende.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motion 29 om den omfattande nybyggnationen

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Det pågår en **omfattande skuldsättning av SKBs boende medlemmar**. Vid utgången av 2005 var skuldsättningen ungefär 2 miljarder på en total lägenhetsyta av 459 000 kvadratmeter. Detta ger en genomsnittlig skuld på ca 4 400 kronor per kvadratmeter, d v s för en trea om 70 m² blir skulden ca 300 000 kronor.

Köksfläktens 81 lägenheter (färdigställd 2004) kostade 130 miljoner kronor. Det betyder i genomsnitt 1 610 000 kronor per lägenhet. Kostnaden för den pågående och planerade byggnationen om 943 lägenheter kan således uppskattas till 1 518 567 000 kronor. Det innebär en genomsnittlig skuldökning med 150 000 till totalt 450 000 kronor för en boende medlem i ovanstående trea. På grund av bristande redovisning kan beräkningarna inte göras mer exakta än så.

Jag talar här om de boendes skuld, eftersom endast de boende löper en risk av denna omfattande skuldsättning. Räkningar skall betalas, och det enda sättet att betala dem är via hyran.

Pengarna drivs in genom att man spelar ut olika grupper mot varandra. Man skapar motsättningar mellan boende och köande (se t ex hyresenkäten), man skapar motsättningar mellan innerstad och ytterstad och mellan äldre och yngre fastigheter (se de nuvarande principerna för hyressättning).

Styrelsen motiverar nybyggnationen med det stora antalet köande. I själva verket är det en mycket liten del av de köande som omedelbart önskar bostad. De som är under 17 behöver ingen bostad. Därmed faller nästan hälften av kön bort. Bara ett fåtal av de mellan 18 och 25 **behöver och kan** betala för en bostad - kön reduceras till en tredjedel. De mellan 26 och 45 har säkerligen redan sitt boende ordnat och har SKB-medlemskapet som någon slags garanti. Troligen är de aktiva köande färre än 5% av kön.

Denna analys bekräftas av att en stor andel av nybyggnationen i till exempel Hammarby Sjöstad har hyrts ut till personer som inte varit medlemmar eller varit medlemmar mycket

kort tid - **bostäderna har alltså inte bara gått till de köande.** Detta måste betyda att den aktiva kön är nära 0% (observera att 1% är 700 - 800 individer).

SKB-portalerna <http://skb.syntes.be> är öppna för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman beslutar

att SKBs planerade byggnation från och med 2007 och framåt omedelbart fryses och att en demokratisk diskussion om mål, medel och principer för SKB genomförs där **alla får delta på lika villkor.**

Motion 30

om minskad nybyggnation och mindre bördor för hyresmedlemmar i innerstaden

av Kenneth Berg, hyresmedlem i Stångkusken

Under de senaste åren har lägenhetsfaktorn haft, en i vår mening, för stor betydelse för storleken på hyreshöjningen. Ålder, standard och omoderna, opraktiska lägenhetslayouter har tillmätts ringa betydelse. Detta har medfört att störst höjning genomgående har drabbat äldre betalningssvaga medlemmar boende i innerstaden. Detta är fel ur flera synvinklar. Två vägar att rätta till detta:

1. Minska SKBs kostnader så att hyreshöjningar EJ behövs.
2. Om hyreshöjningar ändå blir nödvändiga i framtiden se till att dessa minimeras för de trogna hyresbetalande medlemmarna i innerstaden

Det finns delar av SKBs kostnader som inte har gått att påverka, som ändrade regler, ränteförändringar och dylikt. Vissa kostnader har vi dock möjlighet att påverka. Det är tveklöst så att det är dyrare att bygga på 2000-talet jämfört med för 40 – 100 år sedan. Tyvärr finns det också en risk att den kostnad som SKB drar på sig genom att nu bygga ytterligare fastigheter, framledes kommer att ytterligare innebära ökade kostnader för de äldre boende.

Enbart av detta skäl borde en större del av hyressättningen framöver baseras på någon slags självkostnad för de löpande och påverkbara kostnader för respektive fastighet/kvarter samt en skäligt låg del av föreningens gemensamma kostnader.

Genom långt medlemskap och boende har man successivt bidragit till SKBs inkomster och nuvarande fastighetsbestånd. Värdet av detta långa och trogna medlemskap urholkas dock mer och mer om SKB drar på sig höga kostnader som sedan får stor betydelse för storleken på hyran i det äldre lägenhetsbeståndet.

Många av dem som idag bor i innerstadslägenheter har det gemensamt att de under lång tid varit SKB trogna och därmed med sina hyror varit med om att finansiera SKBs utveckling. Precis som medlemmar som nu flyttar in i nya, dyra lägenheter får betala relativt höga hyror, har de gamla medlemmarna en gång haft höga hyror i den tidens penningvärde, när de för första gången fick en lägenhet i SKB. Att nu då i stor utsträckning

basera hyran på lägesfaktor är att låta de gamla medlemmarna betala en gång till. Detta kan medföra att dessa gamla, trogna medlemmar tvingas flytta därför att de inte längre har råd med hyran, vilket är oacceptabelt.

I SKB är hyresmedlemmen långsiktigt delaktig i både fastighetens/kvarterets skötsel samt SKBs utveckling och därför skall kostnaderna för SKBs verksamhet optimeras och vi bör på bästa sätt agera så att våra äldre hyresgäster ej tvingas flytta.

Härmed yrkas att stämman beslutar:

att minska de för SKB påverkbara framtida kostnaderna genom att minska (t ex halvera) planerad nybyggnation. Målsättningen bör vara att ej höja några hyror, snarare försöka sänka hyrorna idet nuvarande lägenhetsbeståndet.

att minimera kostnadsbördan(hyran) för de troget betalande och boende SKB-medlemmarna vilka bott länge inom vårt fastighetsbestånd.

Styrelsens utlåtande över motion 29 och 30

Motionären till motion 29 upprepar förslaget i fjolårets motion som avslogs av föreningsstämman. Båda motionerna behandlar SKBs nyproduktion, och det föreslås att byggandet av nya lägenheter starkt begränsas eller upphör. Frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen och föreningsstämman har uppfattat det angelägna i att nyproduktion av lägenheter fortsätter. Det kan antas att medlemmar fortsätter att vara medlemmar för att de har ett intresse av att nu eller i framtiden hyra en bostad i föreningens bostadsbestånd. Att föreningen har över 81 000 medlemmar visar på ett starkt intresse. Alla lägenheter är uthyrda, vilket visar att det finns en god efterfrågan på våra bostäder.

Målsättningen är att de nya bostäderna skall bära sina egna kostnader och ge ett visst överskott på samma sätt som gäller för andra SKBs fastigheter. Den framtida utbyggnadstakten bestäms av föreningens ekonomiska situation och hur attraktiva nybyggnadsprojekt som erbjuds SKB. Det är också värt att betänka, att om tidigare generationer av SKB:are hade begränsat nybyggnationen hade förmodligen motionärerna och många andra hyresmedlemmar inte bott i de lägenheter som de nu bor i. Föreningsstadgarna anger att huvudsyftet med föreningen är att bereda sina medlemmar tillgång till lägenheter.

Nyproduktionen har i sig inte heller medfört att de boendes hyror har höjts. Under den senaste nioårsperioden har den totala hyreshöjningen hos SKB varit knappt 9% medan de allmännyttiga bolagen i Stockholm under samma period har höjt hyrorna med dubbelt så mycket.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionerna.

Hyresutskottets yttrande över motion 30

Den planerade och kommande nyproduktionen bör fortskrida för att behålla den stora skaran av köande medlemmar som stärker ekonomin i föreningen.

Principen att ha olika hyressättningar för olika medlemmar kan inte bli aktuell. Det strider mot likhetsprincipen. Denna princip innebär i korthet att medlemmarna skall behandlas lika dvs att hyran för en viss lägenhet skall vara densamma oavsett vilken medlem som hyr den och oavsett hur länge medlemmen hyrt den eller varit medlem i föreningen. Lag om ekonomiska föreningar Kap 7, 16§. *Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.*

Motion 31

om att stoppa nybyggnation på Kampementsbacken m m

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

SKBs administration och styrelse har mot medlemmarnas intressen beslutat om och fått tillstånd att bygga på Kampementsgatan. De på Kampementsgatan boende medlemmarnas protester har man tagit lätt på och ej heller bryr man sig om de övriga boende längs Kampementsgatan.

Ända sedan det ursprungliga förslaget kom har protester mot nybyggnationen växt och synpunkter lämnats in av de boende på Gärdet, föreningen **SKB Kampementsbacken**, arbetsgruppen för **Kvartersrådet på Kampementsbacken**, **HSB Kampementsbacken**, **Gärdeshöjdens bostadsrättsförening**, **Rio hyresgästförening**, **Hyresgästföreningen**, **Skönhetsrådet**, **Svenska Bostäder** och **Djurgårdens - Lilla Värtans miljöskyddsförening**. Samtliga synpunkter har varit emot en nybyggnation.

De sakliga skäl som har och kan anges är bland annat

1. När Kampementsbacken planerades protokollfördes bland annat följande text ”Med prickar betecknat område får icke bebyggas”. Protokollet är undertecknat av G. Sidenbladh, T. Westman och A. Hagängen. Just denna prickade mark kommer i samtliga förslag tas i anspråk.
2. Man förstör Alvar Altos idé om maximalt ljus- och solinsläpp i lägenheterna.
3. Man förstör stora boende, miljö- och kulturvärden.
4. Ursprungsförslaget innebär två åttavåningshus på våra parkeringsplatser (SKB). Därefter föreslogs tre punkthus och nu sju så kallade stadsvillor (sexvåningshus). Alla förslag innebär stort intrång i våra boendeförhållanden.
5. Vi ifrågasätter den ekonomiska vinsten för nybyggnationen med hänsyn till att bara miljösanering av grundfyllnadsmassorna (toxiner) och flyttning av Kampementsgatan kostar ca 20 miljoner kronor.
6. Vid marknämndens sammanträde den 27 april 2006 beslöt nämnden att avslå Stadsbyggnadskontorets förslag om tre punkthus på Kampementsgatan. Därvid framförde den borgerliga majoriteten att det var bättre att återgå till det ursprungliga förslaget med två åttavåningshus.

7. Avståndet mellan husen blir minimalt och boende i nästan alla hus kommer se rakt in i sina grannars lägenheter. Det privata blir ett minne blott eller alternativt får de boende framleva sina liv bakom persienner - en ny variant av grottboende.

En uppfattning om hur det kan bli med SKB-förslaget erhålls genom ett besök på Kampementsgatan 2 - där finns ett nybyggt punkthus. Se även webbadressen nedan.

På fullmäktiget 2007 framkom den märkliga uppfattningen att om inte SKB bygger så bygger någon annan. Detta vittnar om en antidemokratisk inställning ty om de boende på Kampementsbacken inte vill att det skall byggas så skall det inte byggas. De i SKB som är demokrater ser detta som en självklarhet oavsett var de bor.

Det kan inte ligga i någon medlems intresse att försämra det sociala värdet av ett boende för en annan medlem. Vidare strider, så vitt jag förstår, beslutet att bygga, på det sätt som SKB föreslagit, mot **lagen om ekonomiska föreningar**

I 6 kap 13§ nämnda lag stadgas att: Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen inte får företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

På adressen <http://skb/syntes.be> finns utförligare diskussioner och motiveringar (se t ex. under motioner 2007).

Vi medlemmar i SKB, boende på Kampementsgatan 28, 30, 34 och 38 vill inte ha byggnation på varken Kampementsgatan eller våra parkeringsplatser.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman ålägger styrelsen

- att** ej föreslå eller genomföra verksamhet som försämrar boendemiljön för någon boende medlem.
- att** stoppa alla planer på nybyggnation på Kampementsgatan.
- att** politiskt verka för att de politiska partierna slutar försämra levnadsförhållandena för stockholmarna.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Motionären hade också 2007 en motion, i vilken föreslogs ett stopp för nybyggnation på Kampementsbacken. I årets motion har inget nytt framkommit som förändrar styrelsens uppfattning i frågan.

SKB erhöll 2001 en markanvisning av Stockholms stad avseende byggande av ca 60 lägenheter i två hus på Kampementsbacken. Projektet utgör en komplettering av SKBs befintliga 157 lägenheter i området. Från de ursprungliga två husen har alternativa förslag med både tre och sju hus tagits fram av Stockholms stadsbyggnadskontor. Med hänvisning till det stora trycket på SKB att bygga nya bostäder bör alla nya bostadsidéer prövas. Planeringsarbetet med detta projekt har tagit lång tid vilket ofta blir fallet när kompletteringsbebyggelse föreslås i ett redan etablerat område. Såväl grannar som andra intressenter hör gärna av sig med synpunkter och vill stoppa projekten då de uppfattas som störande intrång i den befintliga miljön. Stockholm stad har för sin del uttalat att man ser

positivt på nya bostäder i det aktuella läget. Med hänvisning till de begränsade möjligheterna att öka bostadsbyggandet genom nya större exploateringsområden ser man från kommunens sida gärna att staden i stället byggs inåt, d v s att ny bebyggelse kommer till genom kompletteringar i redan bebyggda områden.

Ett kompletteringsprojekt innebär att den befintliga miljön påverkas i ett eller annat avseende. Det gäller att se till att den negativa påverkan inte blir alltför stor för den befintliga miljön eller boende i området. Nya bostäder i det aktuella området bedöms komma att bli mycket attraktiva för SKBs medlemmar. Från stadens sida anser man att projektet bör fullföljas. Planeringsmässigt återstår många frågor att lösa. Om planprocessen visar att bebyggelsen bedöms som lämplig bör också SKB fullfölja projektet. Om SKB inte bygger kommer någon annan byggherre att göra det.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motion 32 om hyressättningen

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

SKB har - för en kostnad om ca 350 000 kronor - anlitat Temaplan för att göra en statistisk undersökning avseende medlemmarnas betalningsvilja. Undersökningen följer inte sedvanliga normer för statistiska undersökningar, och det påstådda resultatet saknar grund. Denna undersökning har sedan använts som motivering för en ”differentierad hyressättning”, **en hyressättning vars yttersta konsekvens gör kötiden ointressant och betalningsförmågan allenarådande.**

Den differentierade hyressättningen innebär att under perioden 2004-2008 uttaxeras extra $5 * 10 + 4 * 6.2 + 2 * 5 + 6.4 = 81 * 2$ miljoner kronor¹ från vissa boende medlemmar. Under åren 2003-2006 har SKB visat ett överskott om $29.3 + 40.2 + 63.3 + 67.7 = 200.5$ miljoner kronor. Detta innebär att samtliga hyreshöjningar mycket väl kunde ha uteblivit och SKB ändå gått med överskott. Nu skall en organisation som SKB varken gå med underskott eller överskott. I det långa loppet skall ett nollresultat erhållas.

De skäl som Göran Långsved och Tor-Björn Willberg anger i **Hyressamrådet om 2008 års hyror är nu klart** är svepskäl för att dölja en annan dold agenda. Vilken? Kostnadsökningarna för det befintliga bostadsbeståndet motiverar inte denna summa. Uttaxeringen drabbar dessutom de boende väldigt olika. Så vitt jag förstår, strider det **mot lagen om ekonomiska föreningar**

Kap 7, 16 § Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

SKB-portalens <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

¹ Med t ex $5 * 10$ skall förstås höjningen om 10 miljoner som infördes från och med 2004 och som i slutet av 2008 verkat i 5 år.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att de extra uttaxeringarna, om 81.2 miljoner, för 2004, 2005, 2006, 2007 och 2008 skall återgå till dem som betalt

att beslutet, taget år 2003, om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

Motion 33 om korrigerings av hyreshöjningarna för 2008

av kvartersrådet i Segelbåten

Drygt hälften av fastigheterna i innerstaden har i år fått en **extra hyreshöjning på 5 kr/kvm** och år som motiverats endast med att de aktuella fastigheterna har "låg hyra (lägre än SKBs genomsnittliga hyresnivå)" enligt meddelande på SKBs hemsida.

Stadgarna föreskriver att hyran ska beräknas efter "lägenhetens **storlek, standard, läge och ålder** samt övriga förmåner knutna till lägenheten". Faktorn storlek regleras genom att hyran anges per kvadratmeter. Hur är det med övriga faktorer?

Har de aktuella lägenheterna – däribland de tio äldsta – fått högre standard under året? Nej. Har de bättre standard än fastigheter med högre hyra? Nej, i allmänhet tvärtom. Har just gruppen fastigheter med lägre hyra bättre läge än fastigheterna med högre hyra? Nej. Har de fördelaktig ålder? Nej, tvärtom. Har de speciella "förmåner"? Nej, inga sådana har redovisats.

Hyreshöjningen motiveras bara med att hyran är låg – inte med hänvisning till fakta om lägenheterna. Det **strider mot stadgarna**.

Hur är det då med hyresriktlinjerna från 2003? De säger bland annat att hyran ska sättas efter **medlemmarnas värdering** av lägenheter (och att ny- och ombyggda fastigheter ska hyressättas så att föreningens ekonomi belastas så lite som möjligt).

Menar styrelsen att just precis alla innerstadsfastigheter med hyra under SKBs genomsnittsnivå – och inga andra fastigheter – värderas av SKBs medlemmar så att hyran måste höjas med exakt 5 kronor extra för dem alla? Nej, så kan det inte vara.

Hyresriktlinjerna är för övrigt underordnade stadgarna, det vill säga hyresriktlinjerna måste tillämpas så att man inte bryter mot stadgarnas bestämmelse om hyressättning.

Årets beslut om hyror innebär att man generellt ger gruppen fastigheter med lägre hyra en extra hyreshöjning och att man ger en grupp fastigheter med högre hyra en lägre hyreshöjning. Det innebär en **allmän utjämning** av hyresnivåerna inom SKBs bestånd.

Det finns **inget stöd** för en sådan hyresutjämning i 2003 års riktlinjer om hyressättning. De säger tvärtom att medlemmarnas värderingar av enskilda lägenheter ska avgöra.

Man kan alltså konstatera att den extra hyreshöjningen **inte stämmer med vare sig stadgarna eller hyresriktlinjerna**. Därför måste den korrigeras. Redan inbetald extradebiterad hyra bör betalas tillbaka till medlemmarna.

När lagen om kooperativ hyresrätt infördes påpekade regeringen i proposition 2001/02: 62 sid 96:

Hyran är en väsentlig utgiftspost för de flesta boende. Det är därför viktigt att beträffande hyressättningen så långt möjligt säkerställa förutsebarhet och likabehandling. Risker för missnöje bland de boende är också överhängande, om det inte går att genomskåda grunderna för hyran.

Därför beslöt riksdagen att en kooperativ hyresrättsförening – som SKB – måste ha en bestämmelse om beräkningen av hyran i stadgarna. Därför införde SKB en sådan. Och därför är det också viktigt att bestämmelsen följs.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ändra hyreshöjningen 19 kr/kvm och år för år 2008 till 14 kr/kvm och år samt

att redan inbetald extradebiterad hyra ska återbetalas till de aktuella hyresgästerna.

Motion 34

om hyressättning

av kvartersrådet i Kartagos Backe

(Antagen vid kvartersrådets möte 15 januari 2008)

De år 2003 antagna riktlinjerna för hyressättning inom SKB tillför oklarhet och ger negativa signaler jämfört med stadgarnas formuleringar.

Principen ”lägenheternas relativa värden” och medlemmarnas gissning eller ”bedömning” av dem är alltför subjektiv och därmed ogripbar för en enskild medlem att ta ställning till vid planering av privatekonomin.

Stadgarnas grunder för hyressättning har mer substans genom att fler kriterier har koppling till hyresobjektet.

Riktlinjernas andra princip gäller ”att för ny- och ombyggda fastigheter ska hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att *samtliga lägenheter blir uthyrda*”. Även den förstärker oförutsägbarhet för boende medlemmar och ger felsatsningar när det gäller nyproduktion en uttrycklig legitimering.

Det helhetsperspektiv som en kooperativ förening skall ha uttrycks på ett mera positivt sätt i stadgarna. ”De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs.”

Vi vill att strävan skall vara att varje fastighet i möjligaste mån bär sina egna kostnader. Att det ibland varit svårt ”att få samtliga lägenheter uthyrda” i nybyggda fastigheter talar för nödvändigheten av grundligare undersökning av köande medlemmars behov och önskemål av realistisk och rimlig karaktär *före* nybyggnation.

Vi yrkar att stämman beslutar

att riktlinjer för hyressättning antagna 2003 upphör att gälla.

Motion 35

om SKBs oklara principer för hyressättning

av Ulla Jormin, Lars Wernerson och Lennart Angeli, fullmäktig, fullmäktigesuppleant och hyresmedlem i Munin

Vi anser att en hyressättning i en demokratisk kooperativ hyresrättsförening som SKB måste vara kostnadsbaserad, det vill säga de faktiska kostnaderna i förvaltningsenheten ska utgöra grunden för vad den boende betalar. Det SKB kallar ”värdebaserad” hyressättning är en orättvis hyressättning som inte lever upp till de krav på likabehandling av hyresgäster som ställs på en kooperativ hyresrättsförening.

Principerna för den ”värdebaserade” hyressättningen är ovetenskapliga och bygger på allmänna tyckanden utan krav på fasta regler.

SKBs styrelse sätter i praktiken vilka hyror de vill. Vår oro är stor då ingen medlem vet hur SKBs styrelse avser fördela hyreshöjningarna i framtiden.

Föreningens hyror sätts numer utifrån ”en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter”. Som grund för en sådan bedömning har ett urval av SKBs hyresgäster i en telefonenkät fått svara på hur man värderar olika bostadsområden utifrån geografiskt läge, fastighetens ålder och standard. I enkäten hamnar, enligt SKB, Vasastan i topp på alla dessa punkter.

Hur gick då denna undersökning till, undrar vi? Vilka frågor ställdes? Hur ställdes frågorna och till vem? Frågade man SKB:are i förorterna ”Skulle du vilja bo i Vasastan?” ”Ja gärna” svarade många. ”Då höjer vi hyrorna i Vasastan” beslöt SKBs styrelse. Var det så det gick till?

Att några få SKB-medlemmar får bestämma hyrorna för alla andra i föreningen är ett alldeles orimligt sätt att sätta hyror på och hör inte hemma i en kooperativ hyresrättsförening. Självklart är det lätt att på en direkt fråga svara att man tycker att någon annan ska ha större hyreshöjning än en själv. Det är svårt att frigöra sig från känslan att syftet med den enkät, som sägs ligga till grund för nuvarande hyressättning, har varit att ge SKB maximal handlingsfrihet i hyressättningen.

Vi kan nu efter 5 år av en ”värdebaserad” hyressättning konstatera att det vi befarade i vår motion från 2005 inträffat. Helt oberoende av produktionskostnader har SKBs styrelse kraftigt differentierat hyror mellan olika förvaltningsenheter. I vissa lägen i innerstan har hyreshöjningarna blivit mer än dubbelt så stora jämfört med de områden som fått lägst. För många hyresgäster, som bott en stor del av sina liv i samma lägenhet i innerstan, har förutsättningarna ändrats helt från det som gällt sedan inflyttning fram till det SKB införde ”värdebaserad” hyressättning.

De SKB-boende som är 50+ har de flesta hjälpt till att bygga upp SKB under alla år. Nu kan de befinna sig i en situation där de vare sig har råd att bo kvar, på grund av de stora hyreshöjningarna, eller att flytta till en ny lägenhet eftersom insatserna också har höjts.

Det är svårt att förstå hur SKB för en mindre grupp hyresgäster driver igenom extra stora hyreshöjningar, i värsta fall kan det tvinga hyresgäster från sina lägenheter. Ytterst utgör den ”värdebaserade” hyressättningen, för de boende som drabbas av extra hyrespåslag, ett hot mot den besittningsrätt som hyresgästen enligt hyreslagen har till sin lägenhet.

Vi som har lägenhet i innerstan kommer alltid att vara i minoritet i SKB, det betyder emellertid inte att SKBs styrelse kan köra över oss i hyressättningen. Att det i en förening som SKB uppstår situationer där det sker en omfördelning av kostnader mellan förvaltningsenheter förstår vi, men en sådan övervältring av kostnader måste ske jämt över hela beståndet. Det finns ingen rättvisa i att vissa hyresgäster ska bidra mer.

Vi anser att införandet av marknadsanpassade hyror går på tvärs med SKBs värdegrund som kooperativ hyresrättsförening ägd av medlemmarna – att det är turordning som avgör vilken lägenhet en medlem kan få. Med en ”värdebaserad” hyressättning är det istället i ökad utsträckning penningen som styr.

SKB har i och med den ”värdebaserade” hyressättningen valt att sätta sambandet mellan vad hyresgästen betalar och vad lägenheten faktiskt kostar ur spel. Utan hänsyn till produktionskostnader i respektive förvaltningsenhet fördelas hyrorna över hela bostadsbeståndet utan att SKBs styrelse behöver precisera efter vilka kriterier. Vi i innerstan är exempelvis oroliga för att SKB med oss som inteckning tar i lite extra i nybyggnation och att ökade kostnader, exempelvis i form av höjda räntor, kommer att medföra än kraftigare hyreshöjningar.

Utän tydlig koppling mellan inkomster och utgifter minskar incitamenten att pressa kostnader och driva verksamheten kostnadseffektivt. Det ligger nära till hands att utgifterna drar iväg i form av utökad administration och vidlyftig nybyggnation. Vidare kan inte hyresgästen påverka hyran genom att bo ”ressursnålt”. I förlängningen leder detta till onödigt höga hyror överlag. En ”värdebaserad” hyressättning är därför dålig för alla hyresgäster i SKB – inte bara för de boende i innerstaden.

Vi föreslår fullmäktige besluta

att avskaffa nuvarande ”värdebaserade” principer för hyressättning och istället införa en kostnadsbaserad hyressättning som bygger på en klar koppling till faktiska kostnader.

Motion 36

om avskaffande av den relativa hyressättningen

av kvartersrådet i Motorn Vingen Bälgen

Under de senaste åren har SKB haft ett försök med s.k. relativ hyressättning. Den förklaring vi fått på vad detta innebär är ett pekfinger i luften, vilket vi tolkat som att man får se åt vilket håll (opinions)vinden blåser. Denna vinds riktning har man fått reda på genom en undersökning, vilken visade att det fanns en vilja att betala mer i hyra för innerstadsläge. Denna lägesfaktor har fått ge utslag i de senaste hyresförhandlingarna. Vi som bor i SKBs idylliska, äldsta hus med innerstadsläge, har svårt att hålla med om att just lägesfaktorn ska ha en sådan vikt. Om man gjorde motsvarande undersökning hos oss skulle antagligen lyhördhetsfaktorn få ett betydligt större genomslag. Om lyhördhetsfaktorn får ett stort genomslag i nästa undersökning, hur värderar man den? Eller om nästa undersökning visar att Eriksberg är det populäraste stället att bo på, ska man då höja hyrorna mer där? Exempler kan bli många.

Det lägesbaserade hyrestänkandet vinner mark i omvärlden (se t ex DN 12.12.07; Dyrare att bo i fina områden), därför är det mycket viktigt att vi har en debatt om hur våra hyror

skall beräknas, vi borde kunna vara ett alternativ till andra mer kommersiellt inriktade sätt att beräkna hyror. Det borde vara med stolthet vi kan säga; Här i SKB kan man bo centralt utan att behöva betala en förmögenhet i hyra. Något som vi tror alla medlemmar i SKB gärna vill kunna göra, inte minst de som nu köar. Denna förmån äventyras av de relativa lägesbaserade hyreshöjningarna.

Vi uppfattar den relativa hyressättningen som främmande för SKB, där det sunda förnuftet vanligtvis råder. T ex i stadgarnas § 42 (...en långsiktig god ekonomi för föreningen för föreningen säkerställes. Hyressättningen för den enskilda skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder...) som ju tydligt visar på fler faktorer vid hyressättning.

Under årens har SKB haft olika sätt att bestämma hyresnivåerna. Ett har varit att varje fastighet skall bära sina egna kostnader, ett annat har varit bovärdesklassningen (lika hyra för lika värde), dessa system är betydligt enklare att förstå än det relativa tänkandet och inte baserad på den senaste undersökningens resultat och mer i samklang med SKBs idéarv. Därför vill vi föreslå en tillbakagång till en mer handfast och lättförståelig metod än det opinionsberoende relativa sättet att sätta hyresnivån på.

Vi ansluter oss till skrivningen i den broschyr som SKB gav ut 1935, ”att huvudsakligen för sina medlemmar anskaffa sunda och billiga bostäder”.

Därför uppmanar vi stämman att

Avskaffa systemet med relativ hyressättning.

Införa en hyressättning i samklang med SKB:s grundläggande värderingar.

Motion 37 **om hyressättningsprinciper**

av Willy och Åsa Jäger, Jan Granath, hyresmedlemmar i Stångkusken samt Carl- Erik Stawström, fullmäktigesuppleant i Stångkusken

Under de senaste åren har lägenhetsfaktorn haft, en i vår mening, för stor betydelse för storleken på hyreshöjningen. Ålder, standard och omoderna, opraktiska lägenhetslayouter har tillmätts ringa betydelse. Detta har medfört att störst höjning genomgående har drabbat medlemmar boende i innerstaden. Detta är fel ur flera synvinklar.

Om subjektiva värderingar såsom lägesfaktor tillåts ha avgörande betydelse för hyressättningen blir denna godtycklig, baserad på tyckande istället för objektiva fakta. Enbart av detta skäl borde hyressättningen i stället baseras på något slags självkostnad för respektive fastighet/kvarter samt en skäligen del av föreningens gemensamma kostnader.

Ett annat skäl till att basera hyressättningen på objektiva fakta är att ett av de viktigaste skälen till att människor har valt SKB är att tilldelning av lägenhet enbart har baserats på hur länge man har varit medlem. Genom långt medlemskap har man successivt kunnat uppnå det personliga drömboendet. Värdet av detta långa och trogna medlemskap urholkas mer och mer om lägesfaktorn får för stor betydelse på hyran.

De som idag bor i innerstadslägenheter har det gemensamt att de under lång tid varit SKB trogna och därmed med sina hyror varit med om att finansiera SKBs utveckling. Precis

som medlemmar som nu flyttar in i nya, dyra lägenheter får slita för att kunna betala hyran, har de gamla medlemmarna en gång fått slita, när de för första gången fick en lägenhet i SKB. Att i stor utsträckning basera hyran på lägesfaktor är att låta de gamla medlemmarna betala en gång till. Detta kan medföra att dessa gamla, trogna medlemmar tvingas flytta därför att de inte längre har råd med hyran, detta är oacceptabelt.

Att i stor utsträckning basera hyran på lägesfaktor och lite i smyg närma sig marknadshyror kan möjligtvis vara tillämpligt i hyreshus där hyresgästens enda bindning till fastigheten är hyresförhållandet. I SKB råder en mycket djupare relation där hyresgästen/medlemmen är långsiktigt delaktig i både fastighetens/kvarterets skötsel och i SKBs utveckling och därför skall kostnaderna för SKBs verksamhet fördelas på sakliga och mätbara grunder - inte på subjektiv, godtycklig värdering av läget.

Vi yrkar att stämman beslutar **att**

- hyressättningsprinciperna skall återspegla SKBs unika relation med hyresgästerna/medlemmarna
- hyressättningen skall ske på saklig och sant mätbar grund, inte på subjektiva bedömningar
- Fördelningen "självkostnad" respektive subvention av nybyggnad skall synliggöras i hyressättningen
- Långt och troget medlemskap i SKB skall premieras genom att lägesfaktorn vid hyressättning återfår sin ursprungliga, lägre betydelse
- Motionen överlämnas till den av SKB utsedda utvärderingsgruppen för beaktande.

Hyresutskottets yttrande över motionerna 32, 33, 34, 35, 36 och 37

Hyressättning i äldre innerstadsfastigheter

I likhet med tidigare år kommer ovanstående motioner från innerstadsfastigheter som idag har låga hyror. Innebörden av samtliga motioner är missnöjet med fullmäktiges beslut 2003.

Enligt SKB:s stadgar skall de totala hyresintäkterna inom SKB 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.

Sedan 2003 gäller därutöver de av föreningsstämman 2003 antagna riktlinjerna för hyressättningen: "Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter. Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda"

Föreningen har i övrigt naturligtvis att följa Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, som vad gäller hyressättningen endast säger att hyresgästen skall betala den hyra som föreningen bestämmer.

Utskottet ser inget skäl till att förändra antagna riktlinjer för hyressättningen, och vill i sammanhanget påminna om att en redan beslutad utvärdering pågår. Utredningen skall redovisas på fullmäktigedagen hösten 2008.

Motion 38

om motiveringar för hyresnivå och fördelning av hyreshöjningar

av kvartersråden i Segelbåten och Dovre

Vid stämman 2005 behandlades två motioner (24 och 25) med krav på bättre redovisning av hur den totala hyreshöjningen fördelas på de olika fastigheterna – hur styrelsen och hyresutskottet kommer fram till de nya hyrorna.

Styrelsen uttalade sig relativt positivt och sade bl.a.: ”En motivering till de träffade hyresuppgörelserna skall dock givetvis kunna redovisas.” Hyresutskottet sade att resultatet av samrådet om hyrorna ”bör ... kunna motiveras”.

Den motivering som styrelsen och hyresutskottet avlämnade gemensamt för 2007 års hyror löd: ”Fördelningen av hyreshöjningen har gjorts efter en helhetsbedömning, där hänsyn bl a har tagits till den totala hyresstrukturen.”

Mot bakgrund av motionerna och motionssvaren är det anmärkningsvärt att presentera en så innehållslös formulering, som inte ger några konkreta motiv alls för några enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter. Det verkar också märkligt att styrelsen och hyresutskottet har fullständigt identiska motiveringar.

Det är angeläget att styrelsen och hyresutskottet i framtiden avger bättre motiveringar – även för hur man kommit fram till den totala hyreshöjningsnivån.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen och hyresutskottet i uppdrag att var för sig redovisa vilka motiveringar man vill anföra för beslutat totalt hyreshöjningsbelopp och för hur det har fördelats på SKBs olika fastigheter.

Hyresutskottets yttrande över motion 38

Hyresutskottet yttrar sig över motion 38 tillsammans med motion 6 och 41. Yttrandet redovisas efter motion 41 på sidan 53.

Motion 39

om utvärderingen av hyresriktlinjerna

av kvartersrådet i Segelbåten

När 2003 års stämma beslutade om riktlinjer för hyressättning ingick det i förslaget att riktlinjerna skulle utvärderas efter fem år.

Riktlinjerna innebär bl.a. att hyran ska sättas efter ”hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter”. Det är i praktiken omöjligt. Observera att det står ”en lägenhet” – inte ”en fastighet”!

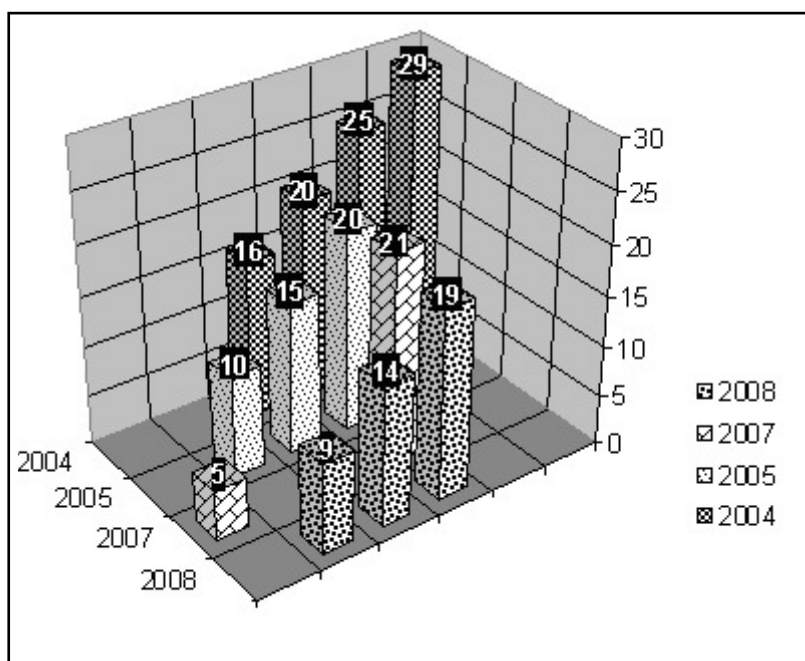
Med skrivningen om medlemsvärdering som motiv genomfördes en enkät 2004. Tillvägagångssättet och redovisningen har kritiserats. Och frågorna gällde inte enskilda lägenheter och inte ens kvarter, utan alla fastigheter i t ex Vasastaden buntades ihop – som om alla värderades på samma sätt!

Resultatet av enkäten är – enligt vad som hittills redovisats från styrelsen och hyresutskottet – att lägenheter i innerstaden ska ha något högre hyror än lägenheter i ytterstaden. För den slutsatsen betalade SKB runt 300 000 kronor.

Hur har då riktlinjerna tillämpats? Det har vi hittills fått veta nästan inget om, trots att styrelsen och hyresutskottet skulle ha i uppgift att genomföra en ”regelbunden översyn av hyresstrukturen” och trots att konkreta motiveringar till hyreshöjningarna efterlysts bl.a. i motioner år 2005 som styrelsen och hyresutskottet uttalat sig positivt om.

Det är därför synnerligen angeläget att utvärderingen av riktlinjerna omfattar en konkret redovisning av hur riktlinjerna har tillämpats under de år det har varit hyreshöjningar, dvs. hittills 2004, 2005, 2007 och 2008.

Det är till exempel underligt hur olika belopp hyreshöjningarna har fördelats med. År 2004 var det fyra olika belopp från 16 till 29 kr/kvm år, år 2005 tre belopp från 10 till 20, år 2007 bara två belopp, 5 och 21, och år 2008 tre belopp igen, från 9 till 19 kr/kvm år (se figur). Vad motiverar dessa olikheter?



Och varför står innerstadens fastigheter för ungefär 50 procent av det totala hyreshöjningsbeloppet åren 2004, 2005 och 2008 men hela 80 procent år 2007?

Mot bakgrund av SKBs ideologi är det också angeläget att analysera sociala konsekvenser av starka hyreshöjningar, försäkra sig om att kötidens värde inte urholkas samt se på möjligheter att basera hyressättningen på objektiva faktorer och direkta kostnader för fastigheterna och föreningen.

Vi yrkar att stämman

1. ger styrelsen i uppdrag att se till att utvärderingen av 2003 års hyresriktlinjer innefattar en konkret redovisning för varje hyreshöjningsår av hur riktlinjerna har tolkats och tillämpats vid fördelningen av den totala hyreshöjningen på enskilda fastigheter respektive grupper av fastigheter,
2. ger styrelsen i uppdrag att se till att utvärderingen av 2003 års hyresriktlinjer innefattar analys och överväganden i fråga om sociala konsekvenser av starka hyreshöjningar, bibehållande av kötidens värde samt möjligheter att basera hyressättningen på objektiva faktorer och faktiska kostnader.

Hyresutskottet yttrande över motion nr 39

Utvärderingen av riktlinjerna

Hyresutskottet följer noggrant utfallet av den genomsnittliga kvm hyran varje år i samband med årets samråd. Vi följer även den övriga hyresmarknaden genom dagspress och Bofast, Hem och Hyra m m. Hyreshöjningarna inom SKB har generellt varit lägre än inom allmännyttan. Differentieringar används även inom allmännyttan.

Ex. på genomsnittlig total höjning inom SKB under åren 2004 – 2008. Uppgifterna finns i SKB:s årsredovisningar.

Innerstadsfastigheter	89 kr/kvm
Ny och ombyggda hus i innerstan	70 kr/kvm
Närförorter	55 kr/kvm
Ytterområden	46 kr/kvm

Maltet, Kappseglingen, Gullmåran och Köksfläkten har inte haft några höjningar hittills.

Hyresutskottet ser inget skäl till att förändra antagna riktlinjer för hyressättningen. Inom hyresutskottet uppskattar vi konstruktiva motioner som omfattar hela beståndet inte enbart den fastighet man bor i, det visar att medlemmarna engagerar sig i föreningen som helhet.

Styrelsens utlåtande över motionerna 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 och 39

Ovannämnda motioner behandlar olika aspekter på föreningens hyror och riktlinjer för hyressättning. Styrelsen gör därför ett gemensamt yttrande för samtliga dessa motioner.

Frågan om SKBs riktlinjer för hyressättning har varit uppe för diskussion vid ett flertal tillfällen. De tre senaste stämmorna har behandlat frågan, varvid styrelsen har hänvisat till sitt utlåtande över föregående års motioner. Grunderna för beräkning av hyrorna finns i föreningens stadgar (§ 42). Där sägs att de totala intäkterna 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. Till ytterligare stöd för hyressättning finns föreningens riktlinjer för hyressättning fastställda av föreningsstämman 2003. Dessa riktlinjer gäller tills vidare. Motiv och bakgrund framgår av den utredning som låg till grund för

föreningsstämmans beslut. Riktlinjerna och den bakomliggande utredningen finns att läsa på föreningens hemsida.

Till föreningsstämmans beslut 2003 antecknades att en utvärdering av riktlinjerna skulle göras efter fem år. I och med det senaste hyressamrådet i november 2007 (som avsåg 2008 års hyror) har det nu gått fem år. Styrelsen har därför tillsatt en arbetsgrupp för denna utvärdering. Arbetsgruppen räknar med att kunna redovisa en rapport under 2008. Rapporten avses bli föremål för diskussion och synpunkter bland föreningens medlemmar. Avsikten är bl a att redovisa rapporten på fullmäktigedagen i höst. Syftet är att uppnå en bred förankring hos medlemmarna för hyressättningsprinciperna inom föreningen. Styrelsen ser inga skäl att nu föregå arbetsgruppens rapport.

Tidigare föreningsstämmor har behandlat frågor om redovisning/motivering av beslutade hyreshöjningar. Styrelsen har då redovisat att det måste göras olika avväganden vid hyressamråden. Generella bedömningar får ställas mot enskilda synpunkter. Någon absolut rättvisa går inte att åstadkomma. Det viktigaste är de olika beslut som fattas görs med en helhetssyn och med föreningens bästa för ögonen. Det är därför inte möjligt att göra detaljerade redovisningar om hur olika fastigheter behandlats vid hyressamrådet. Översiktliga motiveringar till de träffade hyressamråden görs däremot. Detta förfaringsätt har godkänts av föreningsstämman. Differentieringar av hyreshöjningar har tillämpats i alla år och utgår från ovannämnda § 42 i stadgarna. De hyreshöjningar som årligen beslutas görs för att täcka SKBs kostnader. Att göra återbetalningar av redan beslutade hyreshöjningar är därför inte aktuellt.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionerna 32 och 33, samt att motionerna 34, 35, 36, 37, 38 och 39 skall anses besvarade.

Motion 40

om minskad betydelse av antalet kvadratmeter för definition av lägenhetens storlek och hyressättning

av Kenneth Berg, hyresmedlem i Stångkusken

Under de senaste åren har lägenhetsfaktorn haft, i min mening, alltför stor betydelse för storleken på hyreshöjningen. Ålder, standard och omoderna, opraktiska lägenhetslayouter har tillmätts ringa betydelse. Detta har medfört att störst höjning genomgående har drabbat de äldre, omoderna, opraktiska lägenheterna i innerstaden, som exempelvis 3-orna i kvarteret Stångkusken. Detta är fel ur flera synvinklar. Två vägar att rätta till detta:

1. Minska SKBs kostnader så att hyreshöjningar EJ behövs.
2. Om hyreshöjningar ändå blir nödvändiga i framtiden se till att dessa fördelas så att alla "tre-rummare" får ungefär samma höjning oberoende av antal kvadratmeter. (Motsvarande gäller givetvis även "1-2-, 4-, 5-rummare" o s v).

Som exempel kan jag hänvisa till min 3:a med kök, i kvarteret Stångkusken. Lägenheten är på 109 kvadratmeter. Den har trots sina 109 kvadratmeter endast 3 rum och kokvrå på grund av en opraktisk lägenhetslayout. Denna lägenhet har förmodligen även detta år fått

en av SKBs högsta hyreshöjningar. Hyreshöjningen blev ("19 kr/kvadratmeter och år")*109= d v s 2071 kronor för en "3-rummare".

Som de allra flesta algoritmer så fungerar vår nuvarande väldigt dåligt i ändlägena (för extremt stora och extremt små lägenheter).

I detta fall har endast antal kvadratmeter använts för att definiera storleken på lägenheten vilket ger en för hög hyreshöjning i år jämfört med övriga 3:or. Detta ger procent på procent vid varje hyreshöjning och därmed accentueras denna orättvisa för varje år hyrorna höjs. För att få en mer rättvis fördelning av hyreshöjningen så bör storlek på lägenheterna definieras som 1 st tre-rummare (=standardstorlek ca: 80 kvadratmeter.) I detta fall skulle höjningen istället bli ("19 kr/kvadratmeter och år")*80 = d v s 1520 kronor.(+ en liten höjning för de 29 kvadratmeter som finns mitt i lägenheten utan fönster och omöjliga att använda som sovrums).

Det som normalt är dyrt i en fastighet/lägenhet är t ex kök, badrum, vatten- & avloppsstammar. Av dessa dyra delar finns i ovan nämnda lägenhet (109 kvadratmeter) ej mer än i en normalstor 3:a på (75 – 85 kvadratmeter). Denna mekanism förklarar varför t ex en 1:a har högre kvadratmeterhyra än en 4:a.

Jag pratade med någon som har hand om hyrorna inom SKB och frågade ifall man skulle kunna göra om klassificeringen av dessa extremt stora men opraktiskt planerade 3:or. Detta var icke tillämpligt. För att påverka storleken på hyreshöjningar och att rätta till så att inte orättvist höga hyreshöjningar hamnar på 3:or med många kvadratmeter, fick jag rådet att skriva en motion i ärendet. Här kommer den.

Härmed yrkas att stämman beslutar

att i samband med hyreshöjningar och hyressättningar ändra definitionen av lägenhetsstorlek enligt ovan beskriven princip. Lägenhetens storlek skall i första hand definieras av antal sovrums, badrum och kök. Det betyder till exempel att alla lägenheter med två sovrums definieras som en "Tre-rummare" på t ex 80 kvadratmeter.

Styrelsens utlåtande över motion 40

Motionären anser att en lägenhets storlek i första hand skall definieras av antal sovrums, badrum samt kök och inte efter kvadratmeter.

En redovisning av lägenheter genom att, förutom deras rumsantal, ange deras yta måste anses vara rimligt. Lägenhetsytan är normalt också en lämplig grund att fördela hyror efter. En större lägenhet upplevs oftast som värdefullare än en mindre lägenhet med samma rumsantal. Styrelse och hyresutskott har enligt gällande hyresriktlinjer möjlighet att ta hänsyn till eventuella udda lägenheter när hyrorna fördelas vid det årliga hyressamrådet. Att generellt klassa trerumslägenheter likadant, d v s att bortse från lägenheternas yta är däremot inte lämpligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att anse motionen besvarad.

Hyresutskottets yttrande över motion 40

Minskad betydelse av kvm vid hyressättning

Inom hyresutskottet anser vi att hyressättningen skall ske per kvadratmeter. I den inre klassning som gjorts tidigare har hänsyn tagits till de faktorer som kan påverka hyressättningen bl.a dålig planlösning.

Motion 41 om regler för samråd inför hyresändring av kvartersrådet i Segelbåten

Vid stadgeändringen 2007 ändrades bland annat reglerna för samråd inför hyresändring. Nu står det i § 29:

”Innan styrelsen bestämmer hyrorna ... eller beslutar om hyresändring ... skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Inför detta samråd skall utskottet, samtidigt som styrelsen, ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen.”

Andra meningen kan rent språkligt redigeras till: ”Hyresutskottet och styrelsen ska samtidigt få de beräkningar och det beslutsunderlag som styrelsen har.” Det stämmer inte rent logiskt. Om styrelsen har beslutsunderlaget, då har de ju fått det före hyresutskottet! Ska då styrelsen få materialet en gång till?

Och vad betyder detta i praktiken? Enligt de gamla stadgarna skulle materialet lämnas över minst fyra veckor före. Nu anges ingen minimitid alls. Får det vara dagen före? Får det kanske vara direkt vid sammanträdet? Vad blir det då för samråd om hyrorna?

För att ge hyresutskottet möjlighet att förbereda sig inför samrådet måste de få materialet åtminstone en vecka i förväg – det är ett minimikrav.

Vi yrkar att stämman beslutar

att § 29 första stycket andra meningen i SKBs stadgar ska lyda: ”Inför detta samråd skall utskottet senast en vecka före ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen.”

Styrelsens utlåtande över motion 41

Motionären föreslår att hyresutskottet får handlingar inför hyressamrådet senast en vecka före mötet.

Bakgrunden till stadgeändringen 2007 avseende stadgarnas § 29 är att det tidigare inte har varit praktiskt möjligt att sända ut handlingar inför hyressamrådet fyra veckor i förväg. Den ordning som nu gäller är att handlingarna sänds ut en vecka före respektive sammanträde. Styrelsen och hyresutskottet får handlingarna samtidigt. Det motionären vill uppnå är alltså redan uppfyllt. Någon stadgeändring är därför inte nödvändig.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att anse motionen besvarad.

Hyresutskottets yttrande över motionerna 6, 38 och 41

Hyresutskottets verksamhet och rapportering

Utskottet ser som sin uppgift att, inom ramen för vad stadgarna föreskriver om dess verksamhet, verka för att föreningens stadgar och antagna riktlinjer för hyressättningen följs och att såväl köande som boende medlemmars intressen tillgodoses.

Hyresutskottets uppgift är inte att enbart ta tillvara boende medlemmarnas intressen. Av stadgarna följer bl.a. (§§ 30, 33 och 34), att hyresutskottet utses av föreningsstämma, att det skall bestå av såväl boende och köande medlemmar och att utskottet skall följa hyresutvecklingen inom Stockholmsregionen samt samråda med styrelsen inför dess beslut om hyresändringar i vissa fall. Det är styrelsen som har beslutanderätten över hyressättningen.

Utskottets funktion är att samråda - inte att förhandla. Hyresutskottet får materialet samtidigt som styrelsen.

Vad gäller utskottets organisation och ansvar, anser nuvarande ledamöter att arbetet fungerar väl och att det inte finns någon anledning till ändring av stadgarna för utskottets verksamhet.

Motion 42

om insatser vid flytt till mindre lägenhet

av Gunnel och Bill Borden, hyresmedlemmar i Idö-Våldö

Många pensionärer som flyttade till sin nuvarande lägenhet före år 2001 har inte råd att flytta till en mindre lägenhet på den nuvarande högre insatsen. Därmed blir inte den större lägenheten tillgänglig för en behövande medlem. Oftast har pensionärerna varit lojala SKB-medlemmar under många år. Detta förslag ökar SKBs intäkter eftersom den som flyttar till pensionärens gamla lägenhet betalar den högre insatsen som SKB skulle gå miste om, om inte pensionären flyttade.

Vi yrkar därför att pensionärer som flyttar inom SKB till en lägenhet med mindre antal kvadratmeter skall betala högst den summa som de får för sin lämnade lägenhet vid en flyttning inom SKB. Det gäller enbart medlemmar som har bott i sin nuvarande lägenhet innan det nuvarande systemet började gälla år 2001.

Styrelsens utlåtande över motion 42

Styrelsen delar i allt väsentligt motionärernas uppfattning. Styrelsen vill emellertid hänvisa till föreningsstämman 2000 där konsekvenserna vid flytt från större till mindre lägenhet behandlades. Bl a visar det sig att den högre insatsen vid byte från större till mindre lägenhet tjänas in genom minskad hyra på 2-10 månader beroende på vilken lägenhetsstorlek det rör sig om.

Slutligen vill styrelsen peka på den möjlighet som finns i SKBs stadgar § 38b fjärde stycket som lyder "Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning,

medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd”. Frågeställningen har således beaktats när det nya insatssystemet infördes.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 43

om ränta på medlemmarnas frivilliga sparande

av Håkan Nord, fullmäktig för köande medlemmar

SKBs medlemmar har enligt årsredovisningen 2006 över 83 miljoner i frivilligt sparande utöver vad som krävs för erforderlig grundinsats. Det blir cirka 1 000 kr per medlem. Det måste ses som lite anmärkningsvärt speciellt om man har i åtanke på att medlemmarna de senaste åren inte fått någon ränta på sina medel. Föreningens ekonomi har samtidigt stärkts på så sätt att föreningen inte behövt låna motsvarande belopp och dessutom sluppit betala ränta på dessa pengar. SKB tjänade under 2006 cirka 3 miljoner i uteblivna räntekostnader på detta. Många andra ekonomiska föreningar som OK och Konsum erbjuder samtidigt ränta på medlemmarnas medel. Jag anser att SKB borde undersöka möjligheten att även SKB erbjuder ränta på frivilligt sparande för att på så sätt stärka föreningens ekonomi.

Det innebär inte att SKB ska bli en ”bank” och hantera många och små transaktioner vilket är dyrt att administrera. Målet bör istället vara ett långsiktigt sparande med få transaktioner. Exempelvis buffertsparar säkert många av SKBs medlemmar för att ha reserv om något oförutsett inträffar. Många föräldrar och far- och morföräldrar anmäler sina barn och barnbarn och bosparar åt dessa. En del av de senare kan säkert tänka sig att betala in flera års sparande i förskott om de får ränta på pengarna.

Mot att räntebelägga det frivilliga sparandet talar att SKB redan nu tjänar pengar på det som redan nu sparas. Erbjuder föreningen ränta på det ”gamla” sparandet utan att nytt sparande kommer in så blir det hela en nettokostnad för föreningen. Detta skulle kunna motverkas om det nya frivilliga sparandet sker på ett nytt särskilt konto och att endast detta sparande erbjuds ränta. För att hålla nere administrationen skulle uttag exempelvis endast kunna göras via SKBs hemsida eller tonvalstelefon och då endast till i förväg utvalt mottagarkonto. Möjligheten i detta förslag borde undersökas genom att SKB kontaktar exempelvis OK eller Konsum och frågar efter deras erfarenheter. En marknadsundersökning bland SKBs medlemmar borde också ge en del svar om möjligheten i det hela.

Jag motionerar därför om

Att SKB undersöker möjligheten av att erbjuda ränta på SKB frivilligas sparande i syfte att stärka föreningens ekonomi.

Styrelsens utlåtande över motion 43

De regler som gäller enligt SKBs stadgar är att på medel inestående på medlemskonto utgår en ränta som fastställs av styrelsen, dock får inte räntesatsen vara lägre än Riksban-

kens från tid till annan gällande referensränta minus två procentenheter och inte högre än referensräntan. Styrelsen har alltså möjlighet att utnyttja ett spann på två procentenheter. De senaste åren har styrelsen valt att lägga räntenivån på referensränta minus en procentenhet vilket för 2007 har inneburit en ränta på 2 % för första halvåret och 2,5 % för andra halvåret.

Styrelsen föreslår fullmäktige att anse motionen besvarad.

Motion 44 om de köandes sparande

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Ursprungligen krävdes för medlemskap i SKB att medlemmarna **själva sparade till sin lägenhet** och SKBs målsättning var att införskaffa bra och billiga bostäder till sina medlemmar.

Genom att bibehålla samma nominella värde på sparandet så har istället bördan för införskaffande av bostäder förskjutits från de köande till de boende. Detta inses enklast om man beaktar att i mitten på 70-talet skulle man spara minst 500 kronor per år tills man erhållit ett sparkapital på 10 000 kronor (för att kunna välja mellan alla lägenhetsstorlekar). Detta motsvarar i dagens penningvärde ett årligt sparande om minst 3 000 kronor och ett totalt sparande om minst 60 000 kronor.

Det kan knappast ses som orimligt att återställa dessa belopp speciellt med tanke på att med 70 000 köande medlemmar så erhålls årligen 210 miljoner kronor - vilket räcker till mer än 140 lägenheter varje år.

Lagtexten

Kap 7, 16 § Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

får även här betydelse ty de köande skall naturligtvis inte "beredas otillbörlig fördel" genom "beskattning" av de boende.

SKB-portalens <http://skb.syntes.be> är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att total medlemsinsats och årligt sparbelopp uppräknas i enlighet med byggkostnadsindex.¹

samt

att detta sker från det år som ger de största beloppen.

¹ SCB, Byggkostnadsutvecklingen index 1939=100.

Motion 45

om förnyad översyn av bosparandet

av Edvin Incitis, fullmäktig för köande medlemmar och Tor-Björn Willberg, hyresmedlem i Städrocken

Bakgrund

SKBs styrelse fick 1998 i uppdrag av fullmäktige att utreda insatsernas storlek och funktion i föreningen. Det ursprungliga diskussionsunderlaget innehöll inte något förslag om höjning av bospargränsen men på fullmäktigedagen i november gav deltagarna klara besked om att en höjning av den vore rimlig med tanke på kostnadsutvecklingen.

En sådan höjning välkomnades då den stärkte föreningens ekonomi på ett mycket påtagligt och positivt sätt. Ett ökat eget kapital bidrar till att SKB kan minska sitt framtida lånebehov vilket i sin tur leder till ett minskat behov av hyreshöjningar. En större egenfinansiering kan också bidra till lägre hyror i nyproduktion.

Besluten fokuserade främst på förändringar av boinsatserna, men även en mindre förändring för bosparandet genomfördes.

Grundinsatsen höjdes till totalt 15000:-. Grundinsatsen består nu av bosparinsatsen vars tak höjdes från 6500:- till 10.000:-, samt utdelningsinsatsen där räntan på bosparinsatsen placeras. De nya reglerna gäller från den 1 januari 2001.

Yrkande

Beslutet kring höjning av bosparinsatsen som togs år 2000 var ett steg i rätt riktning men inte tillräckligt genomtänkt för att fungera över tiden. Vårt sparande har urholkats och i och med det ges kommande generationer en mycket liten chans att få ta del av SKBs bostadsbestånd.

- Det förslag som stämman antog avseende bosparinsatsen var inte kopplat till konsumentprisindex (KPI). Spartaket som sattes till 10.000:- borde redan då ha varit 12500:-, och därefter följa KPI.
- Inget hänsyn har tagits det faktum att vi inte längre får bidrag till nybyggnationer.
- De tre varianter på boinsatser som idag finns skapar onödiga skillnader mellan medlemmarna

Vi har en unik möjlighet i SKB att påverka vårt boende och vår framtid. I en förening med så många medlemmar som vi är idag kan vi med ganska små insatser skapa bättre förutsättningar för oss själva och kommande generationer av hyresgäster. Spartaket och /eller spartakten borde därför höjas för en fortsatt förstärkning av SKBs ekonomi, och för att möjliggöra byggandet av flera lägenheter.

Förslag till beslut

- att styrelsen får i uppdrag att tillsätta en utredningsgrupp, där fullmäktige och hyresutskottet ingår i utredningsgruppen. Utredningsgruppen skall ta fram ett förslag på höjning/anpassning av insatserna så att sparandenvån stödjer byggnation av nya lägenheter utifrån nu gällande regler (utan statliga subventioner) men också på sådan nivå att det inte skapar för stor ekonomisk belastning för föreningens medlemmar.

Styrelsens utlåtande över motion 44 och 45

Motionärerna yrkar på höjning av medlemsinsatsen i någon form. Denna fråga har, som framgår i den senare av motionerna, varit föremål för utredning redan 1998 och ledde då till en höjning av taket på, den då så kallade, bosparinsatsen från 6 500 kronor till nuvarande 10 000 kronor. Det totala taket för det som idag benämns medlemsinsats, och som innefattar det obligatoriska bosparandet på max 10 000 kronor och insatsräntan, är totalt 15 000 kronor. De senaste årens ökade byggkostnader liksom borttagna statliga bidrag har medfört att insatserna för SKBs nyproducerade lägenheter har höjts kraftigt. En höjning av medlemsinsatserna/bospargänsen genom en ökning av bosparandet skulle underlätta både för dem som är intresserade av kommande nyproduktion och för dem som är intresserade av lägenheter i det befintliga beståndet. Styrelsen har därför för avsikt att under året studera frågan och överväga behovet av förändringar i insatssystemet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motion 44, samt att anse motion 45 besvarad.

Motion 46

om Likvidation, § 46 i stadgarna

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

I stadgarna § 46 Likvidation står följande text

Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser.

Detta innebär att de som nyligen erhållit en bostad och då lämnat en insats på 200 000 kronor får tillgodgöra sig en större andel av föreningens tillgångar än de som 1963 betalade en insats om 13 500. Huruvida detta är en medveten handling av styrelsen eller ej kan man fundera över. Klart är dock att vid en likvidation kommer **gamla medlemmar att stå med lång näsa.**

Lika klart är att insatsen 1963 idag (2006) motsvaras av en insats om

$13\,500 \cdot (3\,338/276) = 163\,272$ kronor.

(källa SCB, Byggekostnadsutvecklingen 1963-2006). Lagtexten

Kap 7, 16 § Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

tog fullmäktige uppenbarligen inte hänsyn till vid befästandet av de nya stadgarna den 29 augusti 2007. Därmed har, såvitt jag kan bedöma, fullmäktige under minst två tillfällen gjort sig skyldig till lagöverträdelse.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag

att att texten i § 46 **Likvidation** ändras till

Om föreningen träder i likvidation skall föreningens behållna tillgångar fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras inbetalda insatser efter uppjustering med byggkostnadsindex.¹

¹ SCB, Byggkostnadsutvecklingen index 1939=100.

Styrelsens utlåtande över motion 46

Motionären yrkar på en stadgeändring så att fördelningen av föreningens behållna tillgångar vid en eventuell likvidation skall fördelas i förhållande till inbetalda insatser som indexuppräknats. Lagen om kooperativ hyresrätt medger inte indexuppräkning av boinsatserna och styrelsens uppfattning är därmed att man inte heller kan göra motsvarande uppräkning när det gäller medel som ska fördelas vid en eventuell likvidation.

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Drottningholmsvägen 320

Box 850 161 24 Bromma

www.skb.org

Tfn 08-704 60 00 Fax 08-704 60 66

E-post skb@skb.org