



Motioner 2016

Innehållsförteckning:

1. Föreningsstämmans längd	2
<i>av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren</i>	
2. Om valberedningens etiska förhållningssätt mot medlemmar	3
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
3. Valberedningens uppdrag m.m.	5
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
4. Vår köande representation i fullmäktige	6
<i>av Åsa Janlöv, fullmäktig köande</i>	
5. Tillsättning av fullmäktigeledamöter	7
<i>av Stellan von Zweibergk, kömedlem</i>	
6. Inga arvoden till representanter för boende och köande	8
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
7. SKB – bostadsföretag eller medlemsförening?	9
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
8. SKBs kötid	10
<i>av Tommy Hultberg, kömedlem</i>	
9. Utredning av "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet"	12
<i>av Ingela Engblom, fullmäktig, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant Timmermannen</i>	
10. Samverkan mellan bostadsformer	13
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
11. Utredning om möjlighet till ägarlägenheter	14
<i>av Stellan von Zweigbergk, kömedlem</i>	
12. Möjlighet för medlem att överklaga utslutning	15
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
13. Turordning – Bodelningstvist	16
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken</i>	
14. Turordning i samband med bodelningstvister	17
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
15. Bygg mer i Norrort!	19
<i>av Marianne Hermansson, kömedlem</i>	
16. Bygga fler våningar på nuvarande fastighetsbestånd	19
<i>av Helmi Köhler, fullmäktig köande</i>	
17. Förbereda SKB BYGGFIRMA AB	20
<i>av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge</i>	
18. Motion – Privatobligation	21
<i>av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten</i>	
19. Bostadsobligationer	22
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
20. Motion om att fullmäktige ska föreslå en särskild granskare	24
<i>av Magnus Olsson, fullmäktige, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant, Kampementsbacken</i>	

Motion 1

Föreningsstämmans längd

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

Det här är motionen som inte skulle behöva antas av fullmäktige.

Under lång tid var antalet motioner ytterst få och att avhandla årsstämman på en vanlig vardagskväll var inget bekymmer. De som önskade yttra sig kunde göra det utan att känna någon tidspress. Men när statsmakterna blev mer ogina med bidrag till bostadsbyggandet så var lugnet förbi för SKB och mycket blev av tvång förändrat inom organisationen. Men det väckte även medlemmarna som sedan flera år lämnat in motioner i ett antal som aldrig tidigare skådats. 2015 inkom 77 motioner. Att avhandla alla dessa motioner under ett fåtal timmar får väl närmast betecknas som ett skämt. Om styrelsen hade känt minsta ansvarskännande så hade de beslutat att stämman måste förläggas under en heldag. Nu har det inte skett.

Motioner om detta har inkommit men styrelsen har ansett att tillräckliga debattmöjligheter funnits för fullmäktigeledamöterna innan stämman och avstyrkt motionerna. Undertecknad föreslog, vid ett sådant tillfälle, ett "beredningsmöte" i tanke att det skulle fungera som de utskott som kan tillsättas under exempelvis kongresser för att bereda komplicerade frågor. Den tanken var lite naiv och det är med rätta de mötena numera kallas motionsmöten. Dessa möten fyller åtminstone den funktionen att aktiva fullmäktigeledamöter ges en chans att debattera några av motionerna med de mest intresserade ledamöterna. Men det hjälper inte stämmans problem.

Demokrati handlar inte enbart om att få lägga sin röst på ett alternativ. Undertecknad är ambitiös nog att vilja argumentera för sin sak och – inte minst – få höra andras åsikt. Sådant kan behöva sin tid men är ett absolut måste för en levande demokrati.

Jag anser att styrelsen har fullt mandat att redan nu besluta att årets fullmäktige möte förläggs på en heldag om antalet motioner ligger i nivå med vad som varit de senaste åren. Den minsta man kan kräva är att styrelsen tar sitt ansvar och tillstyrker motionen.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att ordinarie föreningsstämma förläggs som en heldagskonferens från och med 2017 års stämma

Styrelsens utlåtande över motion 1

Frågan om tid för föreningsstämmans genomförande har, som motionären påpekar, behandlats vid tidigare stämmor. Fullmäktige har dock varje gång beslutat att inte göra någon förändring.

Som motionären också påpekar har antalet ärenden som föreningsstämman haft att ta ställning till ökat markant under en följd av år. Styrelsen har tidigare behandlat alla skrivelser som rubricerats som motioner som just motioner. Detta innebär att SKB inte har följt föreningslagens uppdelning såvitt gäller ansvar, befogenheter och andra uppgifter mellan föreningsstämman, styrelsen och VD. Detta är naturligtvis inte tillfredsställande och styrelsen har därför beslutat att från och årets stämma bara behandla de ärenden som stämman är behörig att besluta i som motioner. Förvaltningsfrågor som ligger under styrelsens och VD:s lagreglerade ansvar och frågor som faller utanför föreningens ändamål kommer därmed inte att tas upp till beslut på föreningsstämman.

Den nya hanteringen har lett till en stor minskning av det antal motioner som kommer att behandlas på årets föreningsstämma och tid för diskussioner har därmed frigjorts. Dessutom bereds både fullmäktige och motionärer möjlighet att diskutera motioner både vid ordinarie medlemsmöten och vid det s.k. motionsmötet. Styrelsen anser därmed inte att det finns behov av att genomföra föreningsstämman som en heldagskonferens.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 2

Om valberedningens etiska förhållningssätt mot medlemmar

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Den 29 mars 2015 var jag på mitt hotellrum i Krakow, Polen. Jag hade återkommit från f.d koncentrationslägret Auschwitz. I lägret Birkenau, ett par kilometer därifrån, hade jag sett en tågagn i original från den tiden, uppställd på spåret i samma typ av kallbläst som under nazismens ideologi fraktade oskyldiga frysande, sjuka människor till de baracker som blev sista anhalten före förintelsen. Barackerna med träväggars glipor, jordgolv och brädkojer för åtta personer i varje.

Plötsligt ringer telefonen. Klockan är lokal tid 17.39, i telefonen är valberedningens ordförande Peter Krantz som snäser och är otrevlig då han bekräftar att 16 medlemmar har nominerat mig till uppdraget som medlemsrevisor i SKB. Vidare säger han att det inte betyder något vad medlemmarna vill, för det är han som bestämmer vilka som ska ha uppdrag i SKB. Och någon tävling i nomineringar får det inte vara i SKB fortsätter han.

"Tävling", vad menar mannen, är han inte riktigt OK, tänkte jag!

Mycket snabbt gick mina associationer direkt till den tid, åren 1933-1945, då personer i maktställningar hade samma uppfattning om demokrati som Peter Krantz tycks visa under sitt förtroendeuppdrag. Föraktfullt trampande på medmänniskor, medlemmars vilja och utvecklingsförslag i SKB. Nonchalans mot nominerade medlemmar bl. a genom att inte träffa dem och på ett falskt sätt locka medlemmar att nominera. Peter Krantz har suttit 20 år i SKB:s styrelse och sedan våren 2010 i valberedningen. Helt uppenbart är det så att tidens tand tär på somliga förtroendevaldas omdömen.

Nästa person i valberedningen som klart överskrider sina befogenheter är ██████████ som sänder brev till fullmäktige och suppleanter (inkom per post 2016-01-12) där det enda █████ förordar som merit är: "Närvaron på årsmöten har betydelse." Alltså är █████ argumentering för vilka meriter som kömedlemmars ombud/fullmäktige bör ha, är att de har varit närvarande på årsmöten. Vi kömedlemmar sätter många frågetecken för den underliga uppfattningen. Vi har inte på ett ordinarie årsmöte för kömedlemmar beslutat att meriten och förmågan att sköta ett representantskap är **närvaro**.

Kömedlemmar har ingen att rapportera mötet till och har inte rätt att skriva vare sig på SKB:s webbsida eller i tidningen "Vi i SKB". Det har styrelsen och den nya Vdn förbjudat.

*Vår grupp **SKB Kvinnor** fick inte med en enda rad i tidningen.(diskriminering och undanhållande av information till alla medlemmar i SKB)*

Meriten är alltså närvaro. En värdering som inte har något med personens förmåga att förstå innebörden i beslut på ett möte/föreningsstämma/extra stämma.

██████████ förstår inte att i en ekonomisk förening som omsätter flera miljarder kronor per år och vars ekonomi så starkt påverkar medlemmarnas privatekonomi så måste medlemsombuden/fullmäktige vara ekonomiskt kompetenta och helst även ha viss kunskap om juridik eftersom stadgar ändras då och då. Manipulerandet av endast ett årligt ordinarie möte för kömedlemmar hör inte hemma i demokratisk förening. De i förväg riggade listorna (av ██████ och ██████ från valberedningen i samarbete med styrelsen) utesluter de närvarande medlemmarnas förslag.

När medlemmar inte får välja sina egna representanter då är SKB inte en ekonomisk förening längre!

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

att

fullmäktige tar ställning för ett etiskt förhållningssätt och demokratiska värderingar och därmed uttalar att personer som är olämpliga inte bör sitta kvar eller väljas om. En livslång mandattid (som idag) på förtroendeposter till styrelsen, till valberedningen och till hyresutskottet är extremt olämpligt.

att

uttalandet bekräftas genom dokumentation i stämmoprotokollet 2016-05-26.

att

mandattiden begränsas till 8 år om personen visar sin förmåga till etiskt och demokratiskt förhållningssätt mot medlemmar och solidaritet med medlemmars ekonomiska insats samt arbete i föreningen.

Styrelsens utlåtande över motion 2

SKBs medlemmar väljer fullmäktige. Valen sker på de ordinarie medlemsmöten som arrangeras för såväl hyresmedlemmar ute i SKBs förvaltningsenheter som för de köande på ett eget gemensamt medlemsmöte. På föreningsstämman väljer fullmäktige i sin tur styrelse, hyresutskott, revisorer och valberedning.

Alla medlemmar har enligt SKBs stadgar (§ 37 fjärde stycket) möjlighet att nominera kandidater till styrelse, hyresutskott, revision. Valberedningen granskar noggrant samtliga inkomna nomineringar och tar därefter fram ett förslag till val. I sitt arbete söker valberedningen efter lämpliga kandidater som bidrar till att styrelse, hyresutskott och revision får en välbalanserad sammansättning och tittar då på såväl kompetens och erfarenhet som ålder och kön. Att sammansättningen förnyas över tid är också något som valberedningen strävar efter. Styrelsen vill dock understryka att valberedningens förslag är just ett förslag. Enligt stadgarna (§ 37 femte stycket) har fullmäktige möjlighet att föreslå andra kandidater på föreningsstämman.

Motionären föreslår en begränsning av mandattiden till åtta år. Styrelsen är av uppfattningen att ledamöter med lång erfarenhet av förtroendeuppdrag inom SKB bidrar till föreningens verksamhet med mycket värdefull kunskap. Viktigare än en begränsning i tid är enligt styrelsen att sammansättningen i de förtroendevalda organen är god, vilket bland annat innebär att det måste finnas plats för såväl nyvalda som erfarna ledamöter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 3

Valberedningens uppdrag m.m.

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Sedan några år tillbaka brukar valberedningen föreslå mötesordförande och justeringsmän vid stämman. Men de valen brukar normalt inte förberedas av en valberedning i en förening. Val av **mötesordförande** förbereds normalt av styrelsen, som oftast behöver sätta in ordföranden i vissa frågor före mötet för att förhandlingarna ska löpa smidigt, och valet av **justeringsmän** ska föreningens medlemmar känna sig fria att göra – det är deras representanter för att kontrollera att allt går rätt till.

Det framgår också av SKB:s stadgar att det inte är meningen att valberedningen ska föreslå mötesordförande och justeringsmän. De personerna räknas nämligen inte upp i stadgarnas § 37, där det står: *”I syfte att förbereda föreningsstämmans val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa skall varje ordinarie föreningsstämma utse en valberedning.”*

Detta bör självfallet följas.

I stadgarnas § 24 finns regler för **närvarorätt och yttranderätt** vid stämma. Genom ett märkligt förbiseende anges inte att valberedningens ledamöter har rätt att närvara och att yttra sig i de frågor där de lämnar förslag. Någon representant från valberedningen torde snarast vara skyldig att föredra valberedningens förslag på stämman.

Detta bör korrigeras.

I SKB har valberedningen utöver sedvanliga uppgifter för en valberedning även i uppdrag att föreslå **arvodet** till styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige enligt § 37. Det kan ifrågasättas. Valberedningen ska ha ordentlig kompetens i person- och organisationsfrågor men ska inte också behöva ha ekonomisk kompetens för att kunna utarbeta sådana förslag.

Styrelsen bör återfå denna uppgift.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att valberedningen i fråga om sitt uppdrag ska återgå till vad som anges i stadgarna samt

att ge styrelsen i uppdrag att till nästa stadgeändring överväga de ändringar som redovisas i motionen.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Som motionären riktigt påpekar räknas inte valberedningens ledamöter upp bland de personer som har närvaro- och yttranderätt på föreningsstämman. Styrelsen betraktar detta som ett förbiseende eftersom valberedningen enligt stadgarna ska lämna förslag på såväl kandidater till de uppdrag som ska väljas på föreningsstämman som arvoden. Vid kommande revision bör SKBs stadgar därför kompletteras med bestämmelser om valberedningens närvaro- och yttranderätt på föreningsstämman.

Sedan många år tillbaka har SKBs valberedning föreslagit ordförande och justeringspersoner till föreningsstämman. Det är ett vanligt föreningsrättsligt förfarande. Styrelsen anser att systemet fungerar väl och ser inte behov av att ändra rådande praxis. Dock vill styrelsen påpeka att alla fullmäktige har full rätt att föreslå annan ordförande/justeringsperson än den/de som valberedningen förslår.

Enligt SKBs stadgar (§ 37) är det valberedningen som föreslår arvode till styrelse, hyresutskott, revisorer, valberedning och fullmäktige. Även detta är ett vanligt föreningsrättsligt förfarande. Dessutom är styrelsen det organ i SKB vars ledamöter har högsta ersättning. Ur ett etiskt perspektiv kan den föreslagna ordningen därför starkt ifrågasättas. Mot den bakgrunden anser styrelsen att nuvarande ordning bör bibehållas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 4

Vår köande representation i fullmäktige

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande

Det är viktigt att vi som valda ser till att använda de röster vi har.

Det finns de som önskar en högre andel köande än de 40 procent som är för köande.

Det är inget krav som köande suppleant att delta på föreningsstämma men de välkomnas att göra det i mån av plats. Vid ej fullt deltagande av ordinarie kan närvarande suppleant bli tjänstgörande på möte. Suppleant får då rösträtt, vilket jag brukat upplysa de jag talar med om.

Självklart är det viktigt att ordinarie köande kommer så ofta den kan. Men inser någon den inte längre tillfälligt inte kan komma är det bra att meddela detta. Så den/de som länge varit suppleant i väntan på att få bli aktiv kan flyttas upp och får bli ordinarie. Att meddela förhinder ibland ingår i det vanliga livet.

Blir köande boende lämnas platsen. Om vi i fullmäktige lämnar ett stämmomöte tidigare än stämman avslutas är det viktigt att röstlängd stämmer. Men också att 40 procent röstberättigade närvarar för beslutanderätt vilket hittills inte ser ut att varit problem. Vill med detta visa på allas i fullmäktiges roll som ordinarie och suppleant och att vi använder vår del i SKB.

Jag yrkar på

att det i stadgarna återges att suppleant är välkommen att närvara i mån av plats på stämman och vid närvaro på föreningsstämma ev. kan få inträda i tjänst.

Tills det kan finnas i stadgarna är det bra om detta också återfinns i kallelse till föreningsstämma.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Ordinarie fullmäktige kallas till föreningsstämman och samma skrivelse skickas även för kännedom till alla fullmäktigesuppleanter. Vid uppkomna vakanser kallas suppleanterna därefter separat. Redan idag är det praxis att suppleanter efter föransmälan får närvara vid föreningsstämman i mån av plats. Dessa bereds också möjlighet att tjänstgöra om plötsliga vakanser uppstår.

Motionären yrkar att den aktuella frågan ska regleras i stadgarna. Enligt styrelsens uppfattning är frågan inte av sådan karaktär att den bör regleras i stadgarna. Däremot anser styrelsen att det är en god idé att i kallelsen till föreningsstämman lägga till informationen att suppleant är välkommen att närvara i mån av plats och efter föransmälan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 5

Tillsättning av fullmäktigeledamöter

av Stellan von Zweibergk, kömedlem

Det har förekommit kritik om hur fullmäktigeledamöter för de köande tillsätts och den process som föregår omröstningen.

Undertecknad föreslår att det snarast tillsätts en grupp för vilken målet skall vara att skapa en ny transparent och demokratisk process.

Idag fylls nya ledamöter på med de som "står på tur" av mötesdeltagare som ej fått en fyllig genomgång av de föreslagna kompetenser. Föreslagna som kandiderar bör naturligtvis presentera sig själva på plats (eller genom en digital inspelning vid mötet).

Styrelsens utlåtande över motion 5

I dagsläget finns inte någon valberedning som förbereder valen av köande fullmäktige. Eftersom köande medlemmar inte har samma plattform som hyresmedlemmar är processen inte helt självklar. De senaste åren har engagerade kömedlemmar själva tagit på sig uppgiften att ta fram och föreslå kandidater till fullmäktige. Dock har alla köande medlemmar full möjlighet att föreslå annan kandidat. För att tydliggöra processen anser styrelsen att en valberedning för köande fullmäktige bör införas. Förslaget tas i beaktande vid kommande stadgerevision.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 6

Inga arvoden till representanter för boende och köande

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

SKB betalar ut arvoden till fullmäktigeledamöter, suppleanter och representanter för kvarteren när de deltar i olika SKB-möten, till exempel stämmor, fullmäktigedagar, möten för köande och kvartersrådsträffar för distrikten.

Det kanske är avsett att vara en **uppmuntran**, men ska det behövas? Den som har låtit sig väljas till ett uppdrag inom kvarteret eller bland de köande har väl ett **engagemang** och ett **intresse** för uppgiften, och vad mötena ger i form av **kontakt**, umgänge, information och **inflytande** borde vara det väsentliga och borde vara tillräckligt. Förtroendevalda bör inte motiveras av att få betalt utan av sitt engagemang för uppdraget och SKB. I en ekonomisk förening ska man inte heller behöva få arvode för att ta till vara sina intressen.

För den enskilde är arvodet inte särskilt högt, och en del av det går dessutom bort i skatt. För SKB är dock de sammantagna arvodena påtagliga som utgift, och dessutom kräver arvodena en hel del administration av SKB:s förvaltning.

Arvodena bör därför tas bort.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att arvode till fullmäktigeledamöter och fullmäktigesuppleanter samt representanter för kvarteren för deltagande i SKB-möte inte ska betalas.

Styrelsens utlåtande över motion 6

Enligt SKBs stadgar (§ 37) ska valberedningen lämna förslag på arvoden till styrelse, hyresutskott, revisorer, valberedning och fullmäktige. Arvoden till fullmäktige utgår till exempel vid föreningsstämma och fullmäktigedag men också vid sammankomster som till exempel köandes fullmäktigemöte och kvartersrådsträffar. Vid kvartersrådsträffar utbetalas även arvode till kvartersrådsrepresentanter som inte är fullmäktige för att alla deltagare ska kunna medverka under samma förutsättningar. Att vara förtroendevald kräver ett stort engagemang i föreningen och därför är det av viss betydelse att visa de förtroendevalda uppskattning i form av arvode även om ersättningen inte är hög. Styrelsen anser mot den bakgrunden att nuvarande arvodessystem bör vara kvar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 7

SKB – bostadsföretag eller medlemsförening?

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

SKB är en ekonomisk förening, en medlemsförening. På senare år har dock styrelsen börjat agera alltmer som ett privat bostadsföretag och allt mindre som en förening av medlemmar som känner sig delaktiga och engagerade och har inflytande. Här är några exempel.

Styrelsen har inte låtit föreningsstämman fastställa riktlinjer för hur många bostäder föreningen ska bygga, trots att det i stadgarnas § 28 står: ”Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse.”

Styrelsen beslutade 2009 om utbyggnad av bredband via fiberkabel med uttag i alla rum inklusive köket i samtliga fastigheter utan att tillfråga stämman.

Hösten 2014 beslutade styrelsen om en modell för fördelning av hyreshöjningar trots att det länge varit praxis att föreningsstämman beslutar om principerna för hyressättning och trots att modellen är mer långtgående än dessa riktlinjer.

Till den första extrastämman 2015 skickade styrelsen ut ett förslag till stadgeändringar utan några konkreta motiveringar (och med en felaktig uppgift om att det bara handlade om förtydliganden) – som om det bara vara en formalitet att fullmäktige skulle komma till stämman och rösta ja till förslaget.

Inför arbetet med den nya hemsidan har man inte knutit till sig intresserade medlemmar, som hade kunnat hjälpa till och ge synpunkter helt utan kostnad för SKB.

Man har inte bjudit in medlemmar att engagera sig i hur firandet av SKB:s 100 årsjubileum ska ordnas och inte heller låtit stämman besluta om de 5 miljoner kronor som man uppgett ska användas för detta.

Nu i januari har VD aviserat att man avser att gallra bort vissa av motionerna, kalla dem ”förvaltningsärenden” och inte låta stämman behandla dem. Om styrelsen verkligen gör det är det allvarligt. Motionsrätten kan nämligen inte inskränkas ens genom bestämmelse i stadgarna, eftersom lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar i 7 kap. 6 § anger: ”En medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma, om han begär det i den ordning och inom den tid som kan vara bestämd i stadgarna.” Stadgarna kan alltså reglera bara *hur* och *när* en medlem ska begära detta. (Den nya lydelse av lagen som gäller från den 1 juli har motsvarande bestämmelse i 7 kap. 14 §.)

Sammanfattningsvis går det tyvärr att se en trend mot allt mindre engagemang och inflytande för medlemmarna. Den trenden behöver brytas.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att agera mer utifrån att SKB är en medlemsförening där medlemmarna ska känna sig delaktiga och ges medansvar och inflytande

Styrelsens utlåtande över motion 7

En förening av SKB:s storlek har ett mycket stort antal medlemmar. Det är inte möjligt att alla dessa medlemmar ska delta i den dagliga skötseln av föreningens verksamhet. Lagstiftaren har därför fördelat uppgifterna i en ekonomisk förening så att medlemmarna på föreningsstämman, huvudsakligen en gång per år, medverkar i styrningen av verksamheten genom att besluta i ett antal övergripande och viktiga frågor. Det bör noteras att stämman har så gott som inga rättigheter att verkställa sina egna beslut. Under året sköts verksamheten därför av styrelsen, vars ledamöter väljs av stämman. Styrelsen företräder föreningen utåt och handlar på föreningens vägnar. Den verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen. Lagstiftaren har med denna reglering infört en funktionsuppdelning mellan stämma, styrelse och VD. Till denna uppdelning är särskilda ansvars- och befogenhetsbestämmelser knutna.

Frågor som faller inom styrelsens område och ansvar (enligt lag och stadgar) är stämman inte behörig att fatta beslut om.

De frågor som motionären lyfter fram gällande installation av bredband, fördelning av hyreshöjning, hemsida och 100-årsjubileum är alla frågor som faller inom styrelsens ansvarsområde och är inte frågor för föreningsstämman att besluta om. Någon annan arbetsfördelning medges inte enligt gällande lag.

Ovanstående uppdelning av ansvar, befogenheter och uppgifter hindrar inte att medlemmar som inte har uppdrag som fullmäktige/suppleant eller i styrelsen är delaktiga i föreningens verksamhet, till exempel genom att vara aktiva i kvartersråden och på medlemsmöten. Den medlem som strävar efter att ha ett direkt inflytande kan kandidera till förtroendeuppdrag. Något "medansvar" kan SKB inte lagligen ge eller ålägga medlem som inte är fullmäktige/suppleant eller styrelseledamot.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 8 SKBs kötid

av Tommy Hultberg, kömedlem

1. Enligt "Realtid" och red Sven Wetter har inga större Lägenheter på attraktiva adresser i innerstaden gått till medlemmar de senaste 15 åren. En person med 30 års kötid har endast fått ett erbjudande om en etta i innerstaden. Slutsats: SKB har överlevt sig själv. Externa byten dräneras SKKB på attraktiva bostäder. Vad kan SKB göra idag? Detta skrevs 2009 men är ännu mer aktuellt idag.
2. Förslag: Ändra i stadgarna och tillåt ombildningar till bostadsrätter, köp upp befintliga fastigheter. I nyproduktionen bör andra alternativa fastighetsbildningar komma i fråga (ägarlägenheter t.ex.).

3. Ombildningar från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt är godkänt av skatteverket. Fallet finns i Lillängsberget, Hammarö kommun i Värmland (utanför Karlstad). 54 av 58 lägenheter önskade ombildning till bostadsrätt. Dock har processen varit långvarig. Kan detta tjäna som förebild?
4. Nyproduktion i form av de så efterfrågade ettorna har varit upp förr som motion. Kan inte "billiga" miniettor för alla kategorier byggas där man själv får köpa kök och badrumsinredning? Toalettstol på Bauhaus brukar säljas för 700-800. I Nyproducerade bostäder sätter man in stolar för runt 5.000 kr bara för att exemplifiera.

Styrelsens utlåtande över motion 8

Styrelsens uppfattning är att problemet med långa kötider inte beror på SKBs regelverk utan på att föreningen har för få lägenheter i förhållandet till det stora medlemsantalet. Därför är det styrelsens ambition att hålla nyproduktionen av bostäder på en hög nivå för att skapa en rörlighet inom beståndet som gagnar alla. Det bör också framhållas att det i nybyggnadsprojekten är en relativt kort kötid som krävs för att få tillgång till en lägenhet.

En fördel med SKBs system är att en hyresmedlem har möjlighet att söka en ny lägenhet när livssituationen förändras, t ex vid ändrad familjesituation. När hyresmedlemmen får en ny lägenhet blir samtidigt den första lägenheten ledig för uthyrning. 2014 var det 360 hyresmedlemmar som flyttade till andra lägenheter inom SKB och det genomfördes 67 interna byten. Det ska jämföras med att antalet externa byten endast var 20. Om hyresmedlemmarna inte skulle ha denna möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd är det stor risk att lägenheterna byts externt mot lägenheter utanför SKBs bestånd.

Motionären upprepar i stort samma förslag, ändra i stadgarna och tillåt ombildningar till bostadsrätter, som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor. Föreningsstämmorna har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning.

Styrelsen menar alltså att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. När SKB bildades för snart 100 år sedan skedde det med de klart uttalade målen för verksamheten att förhindra bostadsspekulation och underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. Meningen med ett medlemskap i SKB är att bo i eller på sikt få tillgång till en bra bostad i Stockholm – inte att öka sin individuella förmögenhet.

I motionen föreslås att det byggs fler 1:or och billigare lägenheter. I SKBs hela bestånd finns många små lägenheter men styrelsen håller med om att det ändå finns behov av mindre lägenheter i de nyproducerade områdena.

Vid valet av material och utförande har det genom åren utarbetats en manual för att säkerställa god miljö, praktiskt utförande och vackra hus, vilket leder till låga livscykelkostnader. SKB försöker se till helheten och strävar alltid efter en ekonomisk optimal produkt och samtidigt inte ge avkall på god kvalitet för att tillgodose kravet på en praktisk och ekonomisk förvaltning under husets livstid.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 9

Utredning av "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet"

av Ingela Engblom, fullmäktig, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant
Timmermannen

Vi föreslår att styrelsen inför SKB:s hundraårsjubileum går tillbaka till SKB:s ursprungsintention "att tillhandahålla goda och sunda bostäder" och utifrån denna analyserar hur väl nuvarande regelverk är anpassat till de kommande hundra åren. Detta med tanke på att antalet medlemmar vuxit kraftigt och att SKB är en kooperativ ekonomisk förening som skall gagna medlemmarna ekonomiskt samt att lagstiftning och omgivning har förändrats.

För att förbättra för medlemmarna/föreningen vad gäller ursprungsintentionen har SKB-medlemmen Mikael Möller tidigare under året lämnat in motionerna "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet".

Vi yrkar nu på att dessa ovan nämnda motioner utreds så att de kan ingå i ett bredare diskussionsunderlag inför framtida, nödvändig förändringar inom SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 9

Motionärerna upprepar i stort samma förslag som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor. Föreningsstämmorna har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning.

Styrelsen menar alltjämt att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. När SKB bildades för snart 100 år sedan skedde det med de klart uttalade målen för verksamheten att förhindra bostadsspekulation och underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. Meningen med ett medlemskap i SKB är att bo i eller på sikt få tillgång till en bra bostad i Stockholm – inte att öka sin individuella förmögenhet.

Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 10

Samverkan mellan bostadsformer

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Stockholms stad planerar på sin mark bostäder ”Tellus Towers”, gamla LM Ericsons område. Där upplåter och säljer Stockholms stads mark för byggherrarnas upplåtelseformer hyresrätter, äganderätter och bostadsrätter.

Eftersom SKB:s ekonomi inte kommer att kunna ge medlemmarna de lägenheter som de förväntar sig och insatserna och hyrorna blir så höga att den s.k. ”attraktiviteten” för kooperativa bostadsföreningar sjunker vore det lämpligt att utreda alternativa bostadsformer.

Intäkter från försäljning av bostadsrätter och äganderätter i nybyggnationer, skulle ekonomiskt gynna alla hyresmedlemmar i framtiden. Det skulle givetvis inte finnas något köptvång för dem som prioriterar att hyra.

Nuvarande hyreskooperation behöver inte ändras eller störas av att SKB som är så attraktiv hos banker och låneinstitut enligt information från ledningen, expanderar sin verksamhet genom att även bygga för alternativa bostadsformer. Överskottet från försäljningar skulle därmed kunna överföras till hyresrätterna och bidra till låga omkostnader för hyreshusen och därmed lägre hyra på sikt.

Associationsformen ekonomisk förening kan äga aktiebolag, som skulle vara det rätta associationsvalet för kombinationen bostadsrätt och/eller ägarlägenheter. I Aktiebolagslagen (2005:551) 3 kap. Bolagsordning står i § 3 om bolagets verksamhet helt eller delvis skall ha annat syfte än att ge vinst till fördelning till aktieägarna, skall detta anges i bolagsordningen.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

att

ge styrelsen i uppdrag att utreda hur, var och när de alternativa bostadsformerna bostadsrätt och äganderätt skulle få byggstart under de kommande 5 (fem) åren.

att

en första presentation och avrapportering från styrelsen sker under dagordningens punkt övriga frågor, till fullmäktige på föreningsstämman år 2017.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Motionären upprepar i stort samma förslag som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor. Föreningsstämmorna har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning.

Styrelsen menar alltjämt att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. Köande medlemmar ställs då utanför möjligheten att hyra dessa lägenheter av SKB, vilket skulle innebära att ett långt och troget sparande har varit förgäves. När

SKB bildades för snart 100 år sedan skedde det med de klart uttalade målen för verksamheten att förhindra bostadsspekulation och underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. Meningen med ett medlemskap i SKB är att bo i eller på sikt få tillgång till en bra bostad i Stockholm – inte att öka sin individuella förmögenhet.

Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 11

Utredning om möjlighet till ägarlägenheter

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Undertecknad yrkar på att det äntligen skall göras en utredning om möjligheten av att införa ägarlägenheter i SKBs nuvarande och kommande bestånd. Utredarna skall naturligtvis ta fram vilka stadgeändringar som behövs för ett genomförande. De bör rimligen föreslå omfattningen av ett framtida införande (ev. test).

Styrelsens utlåtande över motion 11

Motionären upprepar i stort samma förslag som framförts i motioner till tidigare föreningsstämmor. Föreningsstämmorna har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning.

Styrelsen menar alltjämt att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. Köande medlemmar ställs då utanför möjligheten att hyra dessa lägenheter av SKB, vilket skulle innebära att ett långt och troget sparande har varit förgäves. När SKB bildades för snart 100 år sedan skedde det med de klart uttalade målen för verksamheten att förhindra bostadsspekulation och underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. Meningen med ett medlemskap i SKB är att bo i eller på sikt få tillgång till en bra bostad i Stockholm – inte att öka sin individuella förmögenhet.

Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 12

Möjlighet för medlem att överklaga uteslutning

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Genom beslut vid 2010 års stämma fick styrelsen rätt att besluta om alla uteslutningar – inte bara uteslutningar på grund av ekonomiska försummelse utan också alla övriga, som stämman tidigare beslutade om. Styrelsens motivering var att uteslutningar genom beslut vid föreningsstämma är *”en omständlig och tidsödande procedur som också kan vara integritetskränkande för medlemmen i fråga”*. Det kan man instämma i.

Men styrelsen bortsåg från **rättssäkerheten**. En medlem som utesluts av andra orsaker än ekonomiska – orsaker som ofrånkomligen innehåller inslag av subjektiv värdering – och inte anser att uteslutningen är berättigad har ingen möjlighet att klaga och få uteslutningen prövad av stämman. Den möjligheten borde ha lagts till 2010. Då hade man *både* åstadkommit en enklare procedur för uteslutning *och* bibehållit rättssäkerhet för medlemmen och insyn för fullmäktige genom stämman.

I stadgeförslaget till den första extrastämman i höstas ville styrelsen gå ytterligare ett steg och få rätt att besluta om uteslutning utan varning i förväg till den som skulle uteslutas. (Förslaget finns numera inte på hemsidan.) Om det förslaget hade gått igenom, vad hade då funnits kvar av rättssäkerhet?

Det är nu dags att lägga till en formulering i stadgarna om att en medlem som utesluts av styrelsen har **rätt att få uteslutningen prövad av föreningsstämman**. Då kan styrelsen få fortsätta att besluta om alla slags uteslutningar, enklare än om stämman skulle besluta, samtidigt som den medlem som anser uteslutningen vara felaktig kan få den prövad av stämman. Det kan inte uppfattas som integritetskränkande, eftersom medlemmen själv har begärt att frågan ska behandlas på stämman.

Denna möjlighet bör gälla alla uteslutningar, för ökad rättssäkerhet. Även uteslutningar av ekonomiska orsaker kan ju innehålla svåra avväganden.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att som sista stycke i § 9 i stadgarna lägga till:

”Medlem som utesluts har rätt att begära att uteslutningen prövas av föreningsstämman, varvid slutligt beslut om uteslutning fattas vid nästkommande ordinarie föreningsstämma, där medlemmen har närvaro- och yttranderätt vid behandlingen av frågan.”

Styrelsens utlåtande över motion 12

Enligt stadgarnas § 9 kan en medlem uteslutas ur föreningen om han/hon bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller inte iakttar sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen och dessutom inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen. Beslut om uteslutning fattas av styrelsen.

Skälen till att föreningsstämman år 2010 beslutade att ge styrelsen denna befogenhet var att det var en omständlig och tidsödande procedur att behandla uteslutningsärendena vid föreningsstämman. Dessutom kan ett sådant förfarande även vara integritetskränkande för medlemmen i fråga.

På senare år har det årligen handlat om drygt 400 uteslutningsärenden och de allra flesta av dessa är enkla ärenden där medlem inte betalt in årsavgiften.

Motionärens argument för det yrkade tillägget till stadgarnas § 9 grundas i rättssäkerhetshänsyn. I detta sammanhang bör det beaktas att SKBs rutiner i uteslutningsärenden bland annat innebär att den som kan bli föremål för uteslutning först mottar ett brev i vilket SKB meddelar att uteslutning är under övervägande. Medlemmen får således möjlighet att göra rättelse eller förklara sig. Det är inte ovanligt att det därefter följer en kortare eller längre dialog mellan medlemmen och SKB. Först därefter fattar styrelsen beslut om eventuell uteslutning. Enligt styrelsens uppfattning är den beskrivna hanteringen rättssäker. Den medlem som inte är nöjd med styrelsens beslut har dessutom möjlighet att få sin sak prövad i allmän domstol.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 13

Turordning – Bodelningstvist

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

Under 2015 genomfördes en stadgeändring. Syftet var att förtydliga principen att ett medlemskap/turordning endast kan generera en lägenhet. På förkommen anledning insåg styrelsen behovet av att förtydliga detta. I samband med de extra stämmor där fullmäktige fick rösta om denna stadgeändring lyftes frågan om vad som kan hända vid en skilsmässa/bodelningstvist. Det framkom att vid en bodelningstvist kan medlem förlora både lägenhet och hela sin turordning. Styrelsen ansåg att detta inte var något problem, det var en ickefråga. Att medlem som inte begått något fel riskerar att förlora både sin turordning och lägenhet vid en bodelningstvist kan inte vara rätt och riktigt. Det kan likställas med en uteslutning från SKB. Om SKB ska tillvarata sina medlemmars intresse så borde denna fråga snarast lösas. Det kan aldrig vara rätt och riktigt att medlem som inte begått något fel förlorar allt. Anser stämman att medlem som hamnar i ett olyckligt äktenskap ska riskera att förlora hela sin turordning? Är det inte en fråga som bör lösas?

Yrkar att föreningsstämman beslutar

Att i kommande stadgeöversyn ge styrelsen i uppdrag att hitta en skrivning där medlem i samband med bodelningstvist inte riskerar att förlora hela sin turordning.

Styrelsens utlåtande, se motion 14

Motion 14

Turordning i samband med bodelningstvister

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

På förslag från styrelsen beslutades vid extrastämmor hösten 2015 om tillägg till § 7 i SKB:s stadgar. De innebär att den som överlåter sin kooperativa hyresrätt till närstående enligt 12 kap. 32–34 § jordabalken **förlorar sin turordning** och att detsamma gäller den vars hyresavtal upphör enligt 12 kap. 47 § jordabalken.

Under diskussionen framkom att redan befintlig skrivning i § 6 innebär att den medlem som – när en relation upphör – överför sitt medlemskap till förutvarande make/maka/sambo förlorar sin turordning. Turordningen överförs nämligen till förutvarande sambo, liksom medlemmens tillgodohavande och kooperativa hyresrätt.

När detta sker **frivilligt** är det inga problem. Men svårigheter i relationer är tyvärr inte ovanliga, och sådana kan leda till separation och dispyter.

Då kan den part som inte har hyresrätten begära – med hänvisning till jordabalken – att få hyresrätten och genom utslag i en **bodelningstvist** också få den. I sådana fall innebär tillägget till SKB:s stadgar att medlemmen också förlorar sin turordning och sitt tillgodohavande – och därmed har mycket sämre möjligheter att skaffa sig en ny bostad.

Är det rimligt? Vilket fel har den medlemmen gjort för att förlora turordningen? Ska den som förlorar hyresrätten i en bodelningstvist straffas ytterligare av SKB? Stämmer det med SKB:s ideologi?

Vore inte det **naturliga** att turordningen stannade kvar hos medlemmen? Visserligen skulle då antagligen den som fått hyresrätten inte ha sådan turordning som skulle ha räckt för att få hyresrätten. Men är inte detta bättre än att en medlem som inte gjort något fel berövas sin turordning, som i praktiken är det egentliga värdet av SKB-medlemskapet?

Samma problem gäller det tillägg som gjordes om förlust av turordning med hänvisning till 12 kap. 47 § jordabalken. Även i sådana fall kan det handla om en bodelningstvist. Men att säga upp sitt hyresavtal när ett förhållande upphör och man inte längre ska bo ihop – som det kan handla om här – är ju helt legitimt. Med detta tillägg i stadgarna **försvinner** dessutom turordningen helt, eftersom den inte övertas av någon. Det gör tillägget ännu mer tvivelaktigt.

Att värna turordningen innebär förstås att se till att den inte missbrukas. Därför fanns det skäl att göra tillägg till stadgarna med hänvisning till 12 kap. 33–34 §§ jordabalken som innebär att den medlem som frivilligt medverkar till att överföra hyresrätten till make/maka/sambo eller närstående förlorar sin turordning. Men det innebär också att se till att den medlem som inte gjort något sådant inte förlorar sin turordning.

Sammanfattningsvis: När det handlar om en bodelningstvist – och medlemmen som har hyresrätten **inte har gjort något fel** och **inte har medverkat till** att överföra hyresrätten till någon annan – bör medlemmen inte förlora sin turordning. Tillägg om detta bör göras i § 7, och ett förtydligande tillägg bör också göras i § 6.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att som sista stycke i § 7 i stadgarna lägga till:

”När en medlems kooperativa hyresrätt överförs mot medlemmens vilja vid bodelningstvist förlorar dock medlemmen inte turordningen.” samt

att som sista stycke i § 6 i stadgarna lägga till:

”När medlem förlorar sin kooperativa hyresrätt vid bodelningstvist sker inget övertagande av medlemskap, turordning och tillgodohavande.”

Styrelsens utlåtande över motionerna 13 och 14

Motionärernas förslag var uppe till diskussion på de extra föreningsstämmor som ägde rum under hösten 2015 i samband med en ny skrivning under § 7 gällande turordning. Föreningsstämman röstade med betydande majoritet ner förslaget.

Tanken med turordningssystemet har sedan SKBs start för 100 år sedan varit att ett medlemskap endast ska kunna generera en lägenhet. Detta är ett av de absolut mest grundläggande elementen i den kooperativa tanken. Detsamma kan sägas om den föreningsrättsliga likhetsprincipen.

Motionärernas argument bygger på att den medlem som i samband med en bodelningstvist förlorar sin kooperativa hyresrätt inte har gjort något fel och att det av föreningsstämman beslutade tillägget därför kan leda till orättvisor. Styrelsen vill i detta sammanhang betona att ingen förlorar sin hyresrätt i samband med en bodelningstvist om inte domstolen bedömer att den andra parten har större behov av lägenheten. Det handlar alltså inte om huruvida någon har gjort fel eller inte. Det är även viktigt att hålla i minnet att den som på detta sätt förlorar sin bostad normalt inte i något annat sammanhang kan kräva att någon (hyresvärd eller bostadsrättsförening) ska kompensera honom eller henne med en ny bostad. Detta är dock i praktiken vad motionärerna anser bör gälla inom SKB; ett medlemskap med tillhörande turordning ska kunna generera mer än en lägenhet. En sådan ordning strider inte bara mot SKBs turordningssystem och den kooperativa grundtanken utan även mot den föreningsrättsliga likhetsprincipen.

Styrelsen är av den bestämda uppfattningen att SKBs turordningssystem uppfattas som rättvist. Som nämndes vid de extra föreningsstämmorna öppnar motionärernas förslag upp för en möjlighet att i samband med skilsmässor skapa en ”fiktiv” tvist i syfte att den part som inte innehar SKB-lägenheten tilldöms den och den andra parten, med sin bibehållna kötid, är berättigad till en ny SKB-lägenhet. På så sätt har skapats en möjlighet att kringgå turordningssystemet. Styrelsen är övertygad om att detta av en majoritet av föreningens medlemmar skulle uppfattas som en djup orättvisa.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 15

Bygg mer i Norrort!

av Marianne Hermansson, kömedlem

SKB har flest bostäder i centrala Stockholm, Västerort och Söderort. Det är därför angeläget med fler bostäder även i Norrort, främst Sollentuna som är en expansiv kommun.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

SKB strävar efter att utöka antalet bostäder i Norrort.

Styrelsens utlåtande över motion 15

SKB försöker ständigt hitta möjligheter att bygga nya bostäder för sina medlemmar. Ett strukturerat arbete med att erhålla markanvisningar pågår i Stockholm och flertalet av kommunerna runt omkring, inte minst i kommuner norr om Stockholm. SKB har på senare tid byggt nyproduktion i Täby, Solna och Sundbybergs kommun som alla ligger norr om Stockholm. Även Lidingö kan nämnas där SKB har förvärvat mark genom att vinna en markanvisningstävling. Förvärv av mark/fastigheter har också gjorts genom köp av kvarteren Båggången i Hässelby, kv. Arrendatorn och Kronogården i Ursvik samt senast kvarteret Gräsklipparen i Hässelby.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 16

Bygga fler våningar på nuvarande fastighetsbestånd

av Helmi Köhler, fullmäktig köande

Jag är en av alla köande som väntar på att få hyra en SKB lägenhet. SKB får dock inte tillräckligt med markanvisningar för att leverera i den takt som behovet ökar.

SKB har ett flertal hus i olika områden med bostäder som har endast tre våningar. En möjlighet kan vara att bygga till på höjden på nuvarande hus.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utreda och komma med förslag angående möjligheterna att bygga till flera våningar på nuvarande fastighetsbestånd med låga bostadshus.

att detta bör fortsättningsvis alltid övervägas i samband med större renoveringsarbeten t ex stambyten.

Styrelsens utlåtande över motion 16

SKB har tidigare genomfört en kartläggning av i vilka fastigheter det var möjligt genomföra påbyggnad av lägenheter i befintliga hus. Detta resulterade i ett antal påbyggnader i kvarteren Munin, Träslottet, Glöden och Kartan-Skalan för att nämna några. Ständigt pågår i SKB en strävan efter att kunna tillföra fler lägenheter till det befintliga beståndet till exempel när lokaler blir friställda. Vid större renoveringar ingår alltid att i projekteringsprocessen undersöka möjlighet att utöka antalet lägenheter. En ny översyn av möjligheter till påbyggnader är under diskussion och kommer troligen påbörjas under 2016.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 17

Förbereda SKB BYGGFIRMA AB

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

Föreslår att stämman beslutar

att förbereda en helägd SKB BYGGFIRMA AB med ett maximalt tillskott från SKB om 20 miljoner kronor per år.

Att SKB BYGGFIRMA ska bygga billigt och har inga begränsningar vart nybyggnationen ska ske i Sverige.

Att nybyggnationen sker på de platser i Sverige som av SKB medlemmar röstats fram, varje års kötid ger en röst.

Det blir då en demokratisk process om vart SKB BYGGFIRMA AB ska etablera sig. Beslutsprocessen sker via SKB BYGGFIRMA AB i domänen skb.org. Styrelsen i SKB tillsätter en styrelse i SKB byggfirma AB, styrelsen ska bestå av medlemmar som har minst tio års medlemskap.

Att inte spendera pengar för konst och arkitektur i SKB Byggfirma AB.

Att Mikael Möllers hitintills lagda motioner ska i första hand gälla i regelverket för SKB BYGGFIRMA AB.

Motiv: Med denna motion kan ingen säga att inte SKB bygger. Vi bygger och förvaltar nya bostäder med helägt aktiebolag.

Ett aktiebolag med ytterligare en finansieringskälla (Möllers förslag) är en riskspridning och flexibelt inslag inom SKB organisationen.

Styrelsens utlåtande över motion 17

Styrelsen har för närvarande inga tankar på att starta ett eget byggbolag. På rådande byggmarknad finns flertalet professionella aktörer i olika storlekar som har lång erfarenhet av bostadsproduktion. SKB har som återkommande beställare möjlighet att bjuda in och välja bland alla dessa kvalificerade företag. Styrelsen ser inte att ett eget byggbolag skulle göra det lättare för SKB att komma över byggbar mark.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 18

Motion – Privatobligation

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten

Ett utmärkt sätt att både låna upp kapital och möjliggöra för framtida hyresgäster att finansiera insatsen till SKB kan vara att ge ut privatobligationer. Att låna genom att ställa ut obligationer till privatpersoner som är medlemmar i SKB ger flera betydande fördelar och inga synbara nackdelar.

Exempel: Tänk dig att en ettårig medlem får ett obligationsbevis med det nominella beloppet 300 000 kronor som räknas upp med index motsvarande inflationen (vanligtvis KPI, konsumentprisindex). Det innebär ett räntefritt lån till SKB på 300 000 kronor. Löptiden kan bestämmas till att vara ex v tio år. I detta exempel säger vi att löptiden är 24 år.

Här ser vi snabbt vilken stor lönsamhet det finns för SKB även om vi antar att SKB kan låna i dagsläget till strax under 1 procents ränta. Invändningen kan vara att SKB inte behöver låna. Till det kan argumenteras att SKB inte förlorar något på obligationslånet samt att SKB kan räkna med en intäktsränta på det lånade obligationsbeloppet.

Villkor för obligationen och avgift för administrationen måste naturligtvis utformas efter en utredning.

Fördelen för medlemmen är betydande. Min tanke är att obligationen före lösentiden ska kunna lösas in för att betala insatsen. I dagsläget är det maximalt sparade beloppet 20 000 kronor vilket mycket ofta tas ut av medlemmen så snart vederbörande är myndig. Enda sättet att låsa det sparade beloppet till efter myndighetsdagen är att obligationens löptid är längre än till medlemmens 18 årsdag.

Om en annan person vill ge en medlem en gåva, se 1-åringen i exemplet, så tecknas en obligation med medlemmen som innehavare/ägare av obligationen. Antag att medlemmen som 22-åring får en lägenhet och att insatsen är 250 000 kronor. Obligationen löses in, en ny utfärdas på mellanskillnaden dvs 50 000 kronor. Insatsen är betald.

Antag vidare att 22-åringen ett år senare lämnar tillbaka lägenheten. Då får den då 23-årige medlemmen en obligation på 250 000 kronor med en återstående löptid på två år. När två år förflutit förfaller de två obligationerna till inlösen och den då 25-årige medlemmen får sina 300 000 kronor.

Miljonbelopp

Det finns faktiskt goda skäl att antaga att många föräldrar vill skänka en slant till sina barn och barnbarn och vad är bättre än ett bidrag till boende i SKB? Så många obligationer kommer att ha stora belopp och löptiderna kommer att variera utifrån medlemmarnas ålder.

Vad som behöver utredas är följande:

- Hur omfattande blir administrationen?
- Vad kostar administrationen i förhållande till de oerhört stora vinsterna för SKB?
- Vilka förtida inlösenvillkor måste finnas i händelse av dödsfall och arvsfrågor?
- Finns det juridiska problem för SKB att knäcka för att få ställa ut obligationer till privatpersoner (företagsobligationer har ju redan SKB)?

Yrkande

Jag hemställer att fullmäktige ger bifall till motionens syfte samt ger styrelsen i uppdrag att snarast utreda möjligheten till privatobligationer.

Styrelsens utlåtande över motion 18

Motionärens intention är god. Styrelsen bedömer dock att SKB idag har väl fungerande kanaler/källor för sin finansiering som under senare år även omfattar emissioner av företagsobligationer och företagscertifikat. Effektiviteten i handläggningen/administrationen kring upplåningen bedöms också som hög. Styrelsen instämmer med motionären att emittera privatobligationer till SKBs medlemmar säkerligen skulle kunna ge föreningen en fördelaktig finansiering (villkorsmässigt) men administrationen samt komplexiteten att hantera utträden, arv etc i ett obligationssammanhang gör hanteringen svårare och upplåningen möjligen mindre effektiv. Styrelsen bedömer – i händelse av att medlemmarna ges möjlighet att skjuta till ytterligare finansiering – detta bäst görs genom att utveckla SKBs insatssystem i denna riktning (där rutiner, systemstöd mm idag redan finns).

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 19

Bostadsobligationer

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Styrelsen/Fullmäktige har bestämt sig för att sälja bostadsobligationer. Här ett förslag som gynnar alla medlemmar - såväl boende som köande.

SKB säljer till medlemmarna obligationer mot 5% ränta. Valörer 500, 1000, 5000, 10000, 50000, 100000, 1000000. Om SKB inte finner tillräcklig med finansiering via medlemmarna säljs obligationerna på marknaden till bästa pris. Medlem har alltid företräde.

Insatsen betalas med obligationer (de gamla insatssystemet ersätts med obligationer).

Köande medlemmar erhåller nu 5% ränta på sparat kapital.

Boende medlemmar erhåller även de 5% på sitt, i lägenheten, sparade kapital men detta kvittas mot de 5% de betalar på sin hyra. Det vill säga den del av de boendes sparande som ligger i lägenheten har 0% intäktsränta och 0% kostnadsränta. Sparat kapital utanför lägenheten ger 5%.

Boende medlemmar som övertar "äganderätten" kan

1. successivt sänka sin kallhyra.
2. sälja sin bostad eller mer exakt de säljer sina obligationer. Den nye innehavaren skall vara medlem och erhålla medlems rättigheter/skyldigheter.

Ett medlemsscenario Säg att byggkostnaden för en lägenhet är 3 miljoner. För att köpa/hyra denna lägenhet skall obligationer på 10% köpas dvs 3 stycken på 100000 kronor och 3 stycken på 10000 kronor, totalt 330000 kronor (se motion 19/2012).

Den som väljer att äga köper sedan, allteftersom den privata ekonomin tillåter, ytterligare obligationer.

Varje köpt obligation sänker kallhyran proportionellt och kostnads/intäktsräntan på denna del sätts till 0%. Sänkningen består därmed av både en kapitaldel och dess räntedel.

Satt kallhyra ändras endast om ytterligare byggnation på fastigheten sker.

De som har åtagit sig ägarrollen skall ha det skydd som ägare av bostadsrätter/villor har. Detta ger indirekt ett utökat skydd för dem som hyr.

Yrkar att obligationer säljs i enlighet med ovanstående riktlinjer.

Styrelsens utlåtande över motion 19

Styrelsen bedömer att SKB idag har väl fungerande kanaler/källor för sin finansiering och att effektiviteten i handläggningen/administrationen kring upplåningen är hög (se utlåtande över motion 18). Att bland annat ersätta insatssystemet (eget kapital) med obligationer (skulder) – som motionären föreslår – försämrar inte bara kvaliteten på SKBs kapitalbas utan innebär också att SKBs finansiering blir väsentligt mycket dyrare. Motionären föreslår en ränta om 5 % vilket klart överstiger den upplåningskostnad som SKB har för närvarande och den genomsnittsränta som SKB haft under den senaste tioårs-perioden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 20

Motion om att fullmäktige ska föreslå en särskild granskare

Magnus Olsson, fullmäktige, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant,
Kampementsbacken

I ett par år har jag ifrågasatt SKBs agerande, som en kooperativ förening. SKB tycks ha glömt bort att man är en kooperativ förening utan agerar istället som ett bostadsbolag. Därför vill jag och förhoppningsvis fullmäktigeledamöterna att man utreder följande:

1. Agerar SKB som en kooperativ förening och tar till vara medlemmarnas intresse med hänsyn till stora hyreshöjningar utan motivering?
2. Gynnar SKB de köande framför de boende?
3. Har styrelsen och de anställda kunskaper om kooperativa idéer?
4. Agerar SKB som ett bostadsbolag istället för en kooperativ förening?
5. Är SKBs förvaltningsorganisation tillräckligt effektiv?

I 2 kap 20 § lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt säger att bestämmelser om revision och särskild granskning i kap 8 lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar. Lag 2006:876.

I 8 kap 17 § Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar sägs bland annat att varje röstberättigad kan föreslå att Bolagsverket ska utse granskare för särskild granskning av föreningens förvaltning och räkenskaper under viss förfluten tid eller av vissa åtgärder eller förhållanden i föreningen.

Förslaget ska framställas på en ordinarie föreningsstämma eller på en stämma där ärenden enligt kallelsen ska behandlas. Om förslaget har biträtts av minst en tiondel av samtliga röstberättigade eller en tredjedel av de närvarande röstberättigade, ska styrelsen inom en vecka ansöka hos Bolagsverket om att granskare ska utses. Om styrelsen försummar detta, får varje röstberättigad göra en sådan ansökan. Bolagsverket får utse en eller flera granskare.

Med anledning av de nämnda punkterna ovan yrkar jag att föreningsstämman beslutar om en särskild granskning.

Styrelsens utlåtande över motion 20

Den paragraf som motionärerna hänvisar till i Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar 8 kap 17 § är tänkt att användas i de fall då man misstänker att det finns oegentligheter i en ekonomisk förening oftast i form av att bokföring och ekonomisk redovisning inte är korrekt.

Att göra en sådan granskning är en mycket omfattande process. För SKB skulle kostnaden uppskattningsvis uppgå till 5–10 miljoner kronor. (Enligt inhämtad uppgift kostar en sådan process mellan 500 000–1 miljon kronor i en förening på cirka 100 lägenheter.) SKB har nästan 7 800 lägenheter, nästan 86 000 medlemmar, och en omsättning på 680 miljoner kronor samt en balansomslutning på 5,7 miljarder varför uppskattning av kostnaden för SKB kan vara i underkant.

Noteras bör att en hyreshöjning i SKB på 1 % ger intäkter på drygt 6 miljoner. En sådan granskning som motionärerna föreslår motsvarar en hyreshöjning under ett år på mellan 0,8–1,6 % baserat på årets hyresnivåer. Enkelt räknat kan man också säga att kostnaden utslagen per lägenhet blir mellan 640–1 280 kronor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**