



Förslag till
inriktningsbeslut
inför stadgeändring
och
Motioner 2020

Innehållsförteckning

Styrelsens förslag till inriktningsbeslut inför stadgeändring	7
Motion 1	
Hantering av stadgeändringarna	11
<i>Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten</i>	
Motion 2	
Höjning av medlemsinsatsen till 30.000:-	13
<i>Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluur, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater</i>	
Motion 3	
Klara regler inför en höjning av medlemsinsatsen från 20 000 till 30 000 SEK	14
<i>Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan</i>	
Motion 4	
Digitala val och nomineringar	16
<i>Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluur, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater</i>	
Motion 5	
Digitala val	17
<i>Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
Motion 6	
Förslaget till inriktningsbeslut, steg 2	19
<i>Irene Montero, fullmäktig Timmermannen, och Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan</i>	
Motion 7	
Om stadgeändring	21
<i>Carl Henric Bramelid, köande fullmäktig</i>	
Motion 8	
Rättvisa och samma insats för olika lägenheter	24
<i>Hans Eric Ahrn, hyresmedlem Alligatorn</i>	
Motion 9	
Stadgarnas § 2 angående föreningens ändamål vs Nybyggnation i Uppsala	25
<i>Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluur, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater</i>	
Motion 10	
Angående expansionsstrategin	26
<i>Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten</i>	
Motion 11	
Bygg i Stockholm, och i dess grannkommuner, inte i Uppsala	27
<i>Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan</i>	
Motion 12	
Geografisk policy och stopp för Uppsala	28
<i>Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten</i>	

Motion 13	
Solidarisk kostnadsfördelning	32
<i>Tommy Pettersson, hyresmedlem Köksfläkten</i>	
Motion 14	
Om utökning av antalet affärsområden	34
<i>Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten</i>	
Motion 15	
SKBs resultat och påverkan på nyproduktion och hyrorna	37
<i>Anders Hidmark, hyresmedlem Brunbäret</i>	
Motion 16	
Boendekostnader, hyra och hyresutveckling	38
<i>Birgitta Carlerhag, fullmäktig Tjappan</i>	
Motion 17	
Statligt investeringsstöd inom SKB	41
<i>Victoria Bolstad, kömedlem, genom målsmän Alexander Bolstad och Anna Rebecka B. Stålnacke</i>	
Motion 18	
Kostnader för köande medlem	42
<i>Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
Motion 19	
Intresseanmälan till lägenhet och turordning	43
<i>Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater</i>	
Motion 20	
SKB:s arbete med uthyrning	44
<i>Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten</i>	
Motion 21	
Angående otillåtet boende inom SKB	46
<i>Thomas Wolf, hyresmedlem Vingen, och Håkan Hellkvist, fullmäktig Bälgen</i>	
Motion 22	
Andrahandsuthyrning och konsekvenser av hyresnämndens beslut	54
<i>Ulrika Lindh, kömedlem</i>	
Motion 23	
Införande av ungdomsbostäder inom SKB	56
<i>Victoria Bolstad, kömedlem, genom målsmän Alexander Bolstad och Anna Rebecka B. Stålnacke</i>	
Motion 24	
Införande av kömedlemsbostäder inom SKB	58
<i>Victoria Bolstad, kömedlem, genom målsmän Alexander Bolstad och Anna Rebecka B. Stålnacke</i>	
Motion 25	
Vi i SKB, innehåll	60
<i>Barbro Norgren Forsberg, fullmäktig Lästen, Elisabeth Löfvander och Anne-Lie Vilhelmsson, hyresmedlemmar Markpundet</i>	

Motion 26	
Redovisning av uppdrag med mera	62
<i>Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten</i>	
Motion 27	
Uppföljning av beslut på föreningsstämma	64
<i>Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluur, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater</i>	
Motion 28	
Hantering av beslut för tjänstemän och styrelse	64
<i>Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
Motion 29	
Reservera poster eller platser till köande medlemmar	65
<i>Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
Motion 30	
Redovisa andelen boende respektive köande	66
<i>Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
Motion 31	
Rapport från fullmäktige	66
<i>Kent Sjölund, hyresmedlem Täppan</i>	
Motion 32	
Stämmohandlingar	68
<i>Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluur, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater</i>	
Motion 33	
Transparent redovisning av stämmohandlingar	68
<i>Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten</i>	
Motion 34	
Förberedelsetid inför föreningsstämman	70
<i>Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluur, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater</i>	
Motion 35	
Om anmälan om deltagande på föreningsstämman	71
<i>Carl Henric Bramelid, köande fullmäktig</i>	
Motion 36	
Val av boende ledamöter till fullmäktige	72
<i>Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
Motion 37	
SKB ska som kooperativt företag vara CO ₂ fritt senast år 2030.....	73
<i>Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	

Motion 38	
Solceller på alla SKB:s hus	75
<i>Dick Dernhagen, hyresmedlem Ryssjan</i>	
Motion 39	
Yteffektivare lägenheter och fler ettor	77
<i>Dick Dernhagen, hyresmedlem Ryssjan</i>	
Motion 40	
Mer korrekta planritningar	78
<i>Åsa Janlöv, köande fullmäktig</i>	
Motion 41	
Medlemmars medverkan i utformning av funktionella bostadsmiljöer	80
<i>Maria Sjödahl, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
Motion 42	
Bygg kostnadseffektivt, håll nere hyrorna	82
<i>Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan</i>	
Motion 43	
Flygbuller	84
<i>Carola Dieng, hyresmedlem Björkhagen</i>	
Motion 44	
Eget underhåll, målning och tapetsering	85
<i>Gunnar Palm, kömedlem</i>	
Motion 45	
Tillåt köksrenovering i gamla funkiskök/garderaber	86
<i>Anette Lindström, hyresmedlem Signallyktan</i>	
Motion 46	
Om att återgå till den av Folkhälsomyndigheten rekommenderade lägsta inomhustemperaturen för äldre	87
<i>Lars Bobeck, hyresmedlem Filthatten</i>	
Motion 47	
Bristande efterlevnad av stämmobeslut	88
<i>Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	
Motion 48	
Om ett än mer äldrevänligt boende	89
<i>Åsa Janlöv, köande fullmäktig, och Claes Tjäder, köande fullmäktigesuppleant</i>	

Inriktningsbeslut inför stadgerevision

Bakgrund

Att revidera SKBs stadgar har i föreningen diskuterats sedan 2015 och ett antal olika aktiviteter har genomförts:

- Fem fullmäktigedagar för de förtroendevalda med workshops, information och diskussioner i frågan
- Arbetsgrupper med representanter från fullmäktige, hyresutskott, styrelse och tjänstemän har tagit fram två rapporter – ”SKBs framtida insatssystem” och ”SKBs parlamentariska system och turordning”
- Arbetsgruppernas slutrapporter överlämnades i februari 2019 till styrelsen.
- En extra fullmäktigedag genomfördes i mars 2019
- Medlemmar kunde under våren 2019 ta del av rapporterna och ett 15-tal extra medlemsmöten hölls under hösten för både boende och köande medlemmar
- Alla medlemmar har haft möjlighet att ge sina synpunkter på rapporternas förslag via ett formulär
- På fullmäktigedagen i november 2019, presenterades en sammanfattning av inkomna synpunkter

Styrelsen har utifrån inkomna synpunkter från medlemmarna samt eget övervägande kommit fram till ett förslag till inriktningsbeslut vilket publicerades på Mina sidor på skb.org den 20 december 2019. Ett flertal motioner till årets ordinarie föreningsstämma har inkommit som rör inriktningsbeslutet. Styrelsen har inför stämman förtydligat inriktningsbeslutet.

Syftet med inriktningsbeslutet är att ge en övergripande inriktning på kommande stadgerevision.

Inriktningsbeslutet innehåller förslag för vad som ska ändras alternativt tillföras i SKBs stadgar. På ordinarie föreningsstämma hanteras hela förslaget till inriktningsbeslut oavsett tidpunkt för genomförande. Under förutsättning att inriktningsbeslutet bifalls, startar sedan arbetet med framtagande av stadgetext.

Arbetet med framtagande av nya stadgar kommer att ske i två steg.

Stadgerevision steg 1 – genomförs under 2020 och omfattar följande föreslagna ändringar/tilllägg:

- Höjning av den obligatoriska medlemsinsatsen från 20 000 kr till 30 000 kr, ändring av begreppet bosparande till medlemsinsats, borttagande av utdelning/emissionsinsats om 5 000 kr, justering av lägsta upplåtelseinsats till 30 000 kr samt ändringar föranledda av ny lag om ekonomiska föreningar.

Nya stadgar behöver vara antagna innan årsskiftet 2020/2021. Om så inte sker kommer de årliga medlemsinsatserna till föreningen att minska.

Stadgerevision steg 2 – påbörjas under 2021 och omfattar följande föreslagna ändringar/tilllägg:

- Tillämpningsregler vid uthyrning, digitala nomineringar och val samt justeringar föranledda av dels bifall till motioner efter senaste stadgerevisionen, dels behov av ändringar som noterats under samma tid.

Styrelsen har, utifrån inkomna synpunkter i motioner, valt att förtydliga inriktningsbeslutet. Nedan följer en fördjupad beskrivning av respektive förslag och slutligen ett förslag till inriktningsbeslut.

1. Höjning av den obligatoriska medlemsinsatsen

Höjning av den obligatoriska medlemsinsatsen som idag benämns som ett obligatoriskt bosparande från 20 000 kr till 30 000 kr.

2. Begreppet bosparande ersätts med begreppet medlemsinsats

Begreppet bosparande tas bort, varvid denna insats istället kommer att benämnas medlemsinsats vilket är det begrepp som används i gällande lagstiftning.

3. Den insats som i stadgarna benämns "utdelning och/eller emissionsinsats" slopas

Den insats som enligt stadgarna, uppgår till 5 000 kr och benämns "utdelning och/eller emissionsinsats" slopas. Skälet är att regelverket om emissionsinsatser inte är tillämpligt på kooperativa hyresrättsföreningar (gäller för andra ekonomiska föreningar). Villkoren för utdelningens storlek förblir dock oförändrade. Framtida utdelningsbelopp ska kunna utbetalas och/eller användas för att reglera medlemmarnas andra ekonomiska förpliktelser inom föreningen såsom exempelvis inbetalning av årsavgift eller medlemsinsats. Samma hantering avses bli möjlig för de historiska utdelningar som nu finns inestående hos SKB.

4. Justering av lägsta upplåtelseinsats till 30 000 kr

Upplåtelseinsatserna ska utredas vidare och tas upp för eventuell stadgeändring vid ett senare tillfälle. Frågan om upplåtelseinsatserna ingår inte som en del i detta inriktningsbeslut. Dock behöver §38 b i stadgarna justeras redan nu så att lägsta upplåtelseinsats motsvarar ny föreslagen nivå på medlemsinsats om 30 000 kr. Justeringen är en konsekvens av den föreslagna ändringen enligt punkt 1 ovan.

5. Införa möjlighet till digitala nomineringar och val

Genom att införa möjlighet till digitala nomineringar och val erbjuds de kvarter respektive gruppen köande, som så önskar, förutsättningar att komplettera dagens fysiska möten. Syftet är att ge medlemmarna bättre möjligheter att delta i nominerings- och valprocessen. Beslut om att använda möjligheten till digitala nomineringar och val bör fattas av medlemmarna i respektive kvarter och de köande medlemmarna. Möjligheten att genomföra digitala nomineringar och val behöver dock vara stadgereglerad.

6. Möjliggöra tillämpningsregler vid uthyrning

Den ovillkorliga stadgeenliga turordningsrätten föreslås bli kompletterad med möjlighet att införa tillämpningsregler för uthyrning. Dessa regler och riktlinjer ska syfta till att det ska kunna få konsekvenser av att tacka ja vid erbjudande av hyreskontrakt men därefter säga nej, att förhindra slentrianmässiga intresseanmälningar som åtföljs av sena avhopp och att förhindra omflyttning efter endast kort tids boende. Ordningen kräver en ändring av stadgarna. Inriktningsbeslutet anger inte för vilka situationer tillämpningsregler bör inrättas. Inte heller om det är styrelsen eller föreningsstämman som ska ges den stadgeenliga rätten att utforma dessa. Dessa detaljfrågor behöver utredas ytterligare och blir en del av det förslag till stadgetext som framläggs för beslut i stadgeändringsprocessens steg 2, vilken påbörjas 2021.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

- att i kommande stadgerevision höja den obligatoriska medlemsinsatsen, som idag benämns som ett obligatoriskt bosparande, från 20 000 kr till 30 000 kr.
- att i kommande stadgerevision ta bort begreppet bosparande och ersätta det med begreppet medlemsinsats.
- att i kommande stadgerevision ta bort den insats som idag uppgår till 5 000 kr och benämns ”utdelning och/eller emissionsinsats”.
- att i kommande stadgerevision justera så att lägsta upplåtelseinsats uppgår till 30 000 kr.
- att i kommande stadgerevision införa en möjlighet till digitala nomineringar och val.
- att i kommande stadgerevision möjliggöra tillämpningsregler vid uthyrning.

Motioner 2020

Motion 1

Hantering av stadgeändringarna

av Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten

Förslaget i korthet

Styrelsens förslag till inriktningsbeslut är så oklart och ofullständigt att det inte kan fungera som direktiv för utarbetande av stadgetext. Det bör därför avslås.

Kallelse till extra föreningsstämma som behandlar stadgeändringar bör skickas ut senast fyra veckor före stämman, så att man hinner sätta sig in i förslaget.

Styrelsen presenterade i december ett förslag till inriktningsbeslut om stadgeändringarna. Något sådant beslut har inte förekommit vid tidigare stadgeändringar.

Poängen med ett inriktningsbeslut torde vara att man först tar ett principiellt beslut om vad man vill ändra som ska fungera som direktiv för utarbetande av stadgetext, sedan låter några personer utarbeta den konkreta stadgetexten och sist behandlar förslaget till stadgeändring på sedvanligt sätt vid två stämmor.

Ett krav på inriktningsbeslutet är att att-satserna är tydliga. Det är de som gäller – inte vad som står i motionens brödtext och ännu mindre vad som står i några av de båda rapporterna eller i någon av de Powerpointbilder som har visats vid möten.

Att-satserna behöver vara formulerade så att det inte kan bli någon diskussion om vilka ändringar som ska konkretiseras i ny stadgetext. Men styrelsens förslag – de tre att-satserna – innebär tvärtom att oklarheten ökar om vilka ändringar som ska genomföras.

Förslaget i **första att-satsen** är att ”höja medlemsinsatsen till 30 000 kr”. Enligt § 38 a i [stadgarna](#) är beloppet för ”medlemsinsats” 25 000 kronor. Att-satsen innebär alltså att detta belopp ska höjas till 30 000 kronor. Det stämmer inte med vad som sagts om en höjning från 20 000 kronor till 30 000 kronor. Att-satsen säger dessutom inget om att begreppet ”bosparande” ska tas bort och innebär alltså att det ska vara kvar. Det stämmer inte med vad som sagts om att det ska tas bort. Detsamma gäller begreppet ”emissionsinsats”.

I **andra att-satsen** är det oklart vad ”möjlighet” till digitala nomineringar innebär, och i **tredje att-satsen** är det oklart vad ”möjliggöra” i fråga om regler vid uthyrning innebär. För övrigt bör dessa två förslag strykas, eftersom tanken inte är att de ska genomföras 2020 utan först senare.

I **alla tre att-satserna** anges att respektive ändring ska genomföras ”i kommande stadgerevision” – som om alla ska genomföras samtidigt och inte i etapper, som det sagts.

Det går inte att skriva stadgetext med dessa otydliga, motsägelsefulla och ofullständiga att-satser som underlag. Styrelsens förslag till inriktningsbeslut bör därför avslås.

När förslaget om ändrad stadgetext behandlas senare är det angeläget – för att inte säga nödvändigt – att det skickas ut i så god tid att man hinner sätta sig in i förslaget. Stadgarna medger att kallelse till extra stämma skickas ut senast två veckor före stämman. Det är alldeles för kort tid. Det bör vara fyra veckor.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att avslå styrelsen förslag om inriktningsbeslut (de tre att-satser som presenterades i december 2019) samt

att ge styrelsen i uppdrag att skicka ut kallelse till extra föreningsstämma där stadgeändring behandlas senast fyra veckor före föreningsstämman.

Lars Lingvall, fullmäktig
Kenneth Möller, kvartersrådet
Ulf Tapper, kvartersrådet
Åsa Snöljung, kvartersrådet
Agnetha Sandström
Cristina Betts
Therese Fernberg

Styrelsens utlåtande över motion 1

Styrelsen har utifrån inkomna synpunkter från medlemmarna samt eget övervägande kommit fram till ett förslag till inriktningsbeslut vilket publicerades på Mina sidor på skb.org den 20 december 2019. Ett flertal motioner till årets ordinarie föreningsstämma har inkommit som rör inriktningsbeslutet. Styrelsen har inför stämman, förtydligat inriktningsbeslutet.

Syftet med inriktningsbeslutet är att ge en övergripande inriktning på kommande stadgerevision.

Inriktningsbeslutet innehåller förslag för vad som ska ändras alternativt tillföras i SKBs stadgar. På ordinarie föreningsstämma hanteras hela förslaget till inriktningsbeslut oavsett tidpunkt för genomförande. Under förutsättning att inriktningsbeslutet bifalls, startar sedan arbetet med framtagande av stadgetext. Arbetet med framtagande av nya stadgar kommer att ske i två steg.

När det gäller kallelse till extra föreningsstämma gäller enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar (EFL) gäller enligt huvudregeln att den ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Om stämman ska behandla vissa särskilda frågor, bland annat fråga om ändring av stadgarna, är huvudregeln att kallelsen ska utfärdas senast fyra veckor före stämman. I stadgarna får undantag från sistnämnda huvudregel göras och kallelsen utfärdas senare, dock senast två veckor före föreningsstämman.

SKBs stadgar är inte i överensstämmelse med de nya bestämmelserna i EFL när det gäller den tidigaste tidpunkten för utfärdande av kallelse till extra föreningsstämma. Detta är en av de avvikelser som kommer att rättas till i kommande stadgeöversyn. SKB följer dock lagstiftningen i detta avseende.

Vad gäller den senaste tidpunkten ligger motionärernas yrkande i linje med vad som gäller enligt huvudregeln i EFL. SKBs stadgar överensstämmer emellertid med undantagsregeln i EFL, dvs. senaste tidpunkten för kallelse till extra föreningsstämma är två veckor före stämman. För styrelsen är det inget självändamål att utfärda kallelse så sent som möjligt och därför sker detta

så tidigt som möjligt, inom lagens och stadgarnas ramar. För att styrelsen ska vara skyldig att följa ett eventuellt stämmobeslut att tidigarelägga den senaste tidpunkten (från två till fyra veckor) krävs dock att stadgarna ändras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 2

Höjning av medlemsinsatsen till 30.000:-

av Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Höglom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater

Styrelsens skrivning är oklar och inkonsekvent.

Vi är inte motståndare till en höjning av medlemsinsatsen, men ett oklart ”inriktningsbeslut” underlättar inte arbetet med en framtida stadgeförändring.

Enklast är om styrelsen eller eventuell kommitté lägger fram ett förslag till föreningsstämman som innehåller tydliga att-satser med förslag till stadgetext.

Vi yrkar därför

a t t föreningsstämman avslår styrelsens förslag till höjning av medlemsinsats.

Styrelsens utlåtande över motion 2

Styrelsen har utifrån inkomna synpunkter från medlemmarna samt eget övervägande kommit fram till ett förslag till inriktningsbeslut vilket publicerades på Mina sidor på skb.org den 20 december 2019. Ett flertal motioner till årets ordinarie föreningsstämma har inkommit som rör inriktningsbeslutet. Styrelsen har inför stämman, förtydligat inriktningsbeslutet.

Syftet med inriktningsbeslutet är att ge en övergripande inriktning på kommande stadgerevision.

Inriktningsbeslutet innehåller förslag för vad som ska ändras alternativt tillföras i SKBs stadgar. På ordinarie föreningsstämma hanteras hela förslaget till inriktningsbeslut oavsett tidpunkt för genomförande. Under förutsättning att inriktningsbeslutet bifalls, startar sedan arbetet med framtagande av stadgetext. Arbetet med framtagande av nya stadgar kommer att ske i två steg.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 3

Klara regler inför en höjning av medlemsinsatsen från 20 000 till 30 000 SEK

av Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan

SKBs styrelse föreslår en höjning från det som tidigare kallades bosparande, från 20 000 till 30 000. SKB behöver 1000 SEK per år i vad som nu ska kallas en obligatorisk "medlemsinsats" från varje medlem. Reglerna måste vara klara när en sådan höjning införs.

Medlemsinsatsen ska bli **obligatorisk** och betalas varje år tills dess att var och en sparar 30 000. **Vad exakt innebär obligatorisk?**

A) Vad händer **den köande** som inte betalar ett år?

1) Utesluts den som missat en inbetalning? Den ska då få sitt inestående sparande utbetalt. Det kan bli kostsamt för oss i SKB.

2) eller förlorar den som inte betalat ett år sin kötid? Hur mycket kötid förloras? Hur många år kan man kvarstå i kön utan att betala?

3) Kan man tänka sig möjlighet med uppskov med betalning p g a sjukdom, utlandsvistelse, studier eller liknande? Hur lång kötid mister man då? Hur ska den formella gången vara för ett eventuellt uppskov? Vem bestämmer om uppskovet? Ska ett avslag kunna överklagas? Resulterar avslag på uppskov i en uteslutning och påföljande utbetalning av sparade medel?

4) Ska det finnas andra regler för den som missat att betala?

Min kommentar: Det **kan bli dyrt för SKB** om den som köar avförs från kön för att den inte betalat ett år. SKB blir då skyldigt att betala ut pengar istället för att få in pengar, upp till 20 000 SEK eller mer. Klara regler behövs. Vi i SKB vill ju inte förlora köanden.

B) Vad händer **den boende** som inte betalar den obligatoriska höjningen?

1) Det finns redan de som inte betalar, för att de inte har råd. De kan inte vräkas. Där gäller hyreslagen. Blir dessa boende uteslutna som SKB-medlemmar? Har de redan blivit uteslutna?

2) Kan den som blivit hyresgäst (t ex en boende som inte betalat och därför uteslutits) hos SKB byta sin lägenhet med någon utanför SKB? Vad säger hyreslagen?

3) I fallet med en boende som inte har betalat, ska den kunna bli medlem och börja betala? Vad händer med kötiden? Kan den då väljas till fullmäktig? (En köande kan bli fullmäktig så snart den blivit medlem) Har rätten att bli SKB-hyresmedlem förlorats för alltid för att några år av obestånd gjort medlemsinsatsbetalningen omöjlig/svår? Då blir kanske benägenheten att byta till ngt utanför SKB större?

Min kommentar igen: Klara regler behövs.

C) Regler bör förtydligas också när det gäller själva medlemsinsatsen, det f d bosparandet.

1) Ska det gå att betala in hela den nya medlemsinsatsen på en gång, d v s 10 000 till för den som redan sparar 20 000? (Det går idag)

2) Ska s k "frivilligt sparande" finnas, enligt vilket man kan spara en självvald summa (i tusental) utöver bosparandet varje år. (Det går idag)

3) Ska det gå att betala t ex tre år i förväg, för tre kommande år? (Det går inte idag)

4) Det har sagts, eller skrivits någonstans, under diskussionerna inför stadgörelseändringarna, att SKB inte får vara "bank". Vad innebär det, överhuvudtaget - och särskilt i förhållande till frågorna ovan?

Min kommentar: Om det inte går att betala in för kommande år, kan det betyda att somliga (yngre personer mellan 18 och 25 år t ex, en stor andel av de köande) inte kan betala eller inte

betalar. De ska då få sitt inestående bosparanden utbetalt. Det kan bli en kännbar förlust för oss i SKB (se ovan). För SKBs framtid och kapitalförsörjning, bör klara regler finnas, som gör att vi inte förlorar köanden i onödan.

Förslaget om en höjning till 30 000 kronor måste kompletteras med tydliga regler för hur höjningen ska fungera i praktiken, speciellt om höjningen ska vara obligatorisk. Så länge sådana saknas kan inte förslaget bifallas.

Jag yrkar att stämman beslutar att avslå förslaget om en höjningen (av medlemsinsatsen) till 30 000 kronor.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Styrelsen har utifrån inkomna synpunkter från medlemmarna samt eget övervägande kommit fram till ett förslag till inriktningsbeslut vilket publicerades på Mina sidor på skb.org den 20 december 2019. Ett flertal motioner till årets ordinarie föreningsstämma har inkommit som rör inriktningsbeslutet. Styrelsen har inför stämman, förtydligat inriktningsbeslutet.

Syftet med inriktningsbeslutet är att ge en övergripande inriktning på kommande stadgerevision.

Inriktningsbeslutet innehåller förslag för vad som ska ändras alternativt tillföras i SKBs stadgar. På ordinarie föreningsstämma hanteras hela förslaget till inriktningsbeslut oavsett tidpunkt för genomförande. Under förutsättning att inriktningsbeslutet bifalls, startar sedan arbetet med framtagande av stadgetext. Arbetet med framtagande av nya stadgar kommer att ske i två steg.

Allmänt

I den arbetsgrupp som föregick förslaget om en höjning av medlemsinsatsen diskuterades flera av de frågor som motionären tar upp, bland annat risken för att köande hoppar av och tar ut sina insatsmedel. Mot bakgrund av tidigare erfarenheter bedömde arbetsgruppen, liksom nu styrelsen, att risken för avhopp är begränsad och att en höjning av medlemsinsatsen är motiverad och önskvärd. Alla detaljfrågor som tas upp i motionen kommer att behandlas i det stadgearbete som vidtar om fullmäktige beslutar enligt styrelsens inriktningsförslag.

Regelverk

Motionären efterfrågar tydligare regler kring vad som ska gälla med den obligatoriska medlemsinsatsen. Medlemsinsatsen är i grunden obligatorisk men styrelsen anser att det, likt idag, för den medlem som inte betalar den årliga inbetalningen om 1 000 kr inte adderas någon ny kötid.

Frivillig inlåning

I SKBs stadgar ska det framgå vad den beloppsmässiga insatsskyldigheten är för SKBs samtliga medlemmar. Alla belopp, därutöver, är att betrakta som frivillig inlåning/inlåning från allmänheten som kräver särskild hantering om det överhuvudtaget ska förekomma (som exempelvis registrering hos Finansinspektionen, ett tydliggörande i stadgarna att inlåningsverksamhet ska/får bedrivas). För SKB är det enklare att justera insatsbeloppen med viss periodicitet än att sköta kapitalförsörjningen via frivillig inlåning, både administrativt och rent planeringsmässigt. SKB har därför valt att genomföra en nollställning av dagens medlemskonton (som har haft ett saldo). Berörda kontohavare har erbjudits möjligheten att använda sina medel på medlemskontot mot att reglera andra ekonomiska åtaganden i föreningen (såsom tex. insats, hyra, årsavgift). Nollställningen av medlemskontot beräknas vara slutförd under våren 2020.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 4

Digitala val och nomineringar

av Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Högbloom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater

Frågan behandlades på fullmäktigemöte den 23:e november -19.

På mötet redovisades en medlemsenkät där flertalet i likhet med oss "mälarpirater" var negativa till "digitala val".

Vi yrkar därför

att styrelsens förslag till stadgeändring syftande till "möjlighet till digitala nomineringar och val" avslås.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Bakgrund till förslag om digitala nomineringar och val

Styrelsen har identifierat ett antal utmaningar för föreningen och i maj 2017 uppdragit åt två arbetsgrupper att utreda och föreslå åtgärder. Arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning, bestående av representanter för styrelsen, köande och boende fullmäktige samt en tjänsteman, överlämnade sin rapport med tillhörande förslag i januari 2019. Rapporten finns i sin helhet tillgänglig på Mina sidor på föreningens webbplats www.skb.org och innehållet har redovisats vid bland annat fullmäktigedagar i mars och november 2019 samt vid genomförda medlemsmöten under hösten 2019. Bland förslagen finns ett gällande nominering, presentation och val av representanter för boende och köande medlemmar till fullmäktige.

Arbetsgruppen har konstaterat att en liten andel av föreningens medlemmar deltar i val av representanter till föreningens högsta beslutande organ. Av de boende deltar ca 8 procent och av de köande ca 0,6 procent i val av fullmäktigerepresentanter, genom deltagande vid medlemsmöten. Styrelsen delar arbetsgruppens uppfattning om att detta är ett problem.

Arbetsgruppen bedömer att en av orsakerna till det låga valdeltagandet är kravet på deltagande vid ett fysiskt möte. Förslag till lösning från arbetsgruppens sida, för att öka valdeltagandet, är att införa digitala nomineringar och val i likhet med exempelvis konsumentkooperationen och Skandia. Förslaget stöds också av gjord medlemsundersökning som pekar på att fler medlemmar är beredda att bidra med sitt engagemang om det inte krävs fysiska möten.

Styrelsen anser att förslaget om digitala nomineringar och val är bra och gör bedömningen att det går att genomföra med beaktande av de säkerhetskrav som kan ställas på en digital lösning för detta ändamål. Till skillnad från arbetsgruppen rekommenderar styrelsen att införande sker på frivillig basis. Av det skälet föreslås att stadgarna ska möjliggöra digitala val, men att medlemmarna i varje kvarter respektive köande medlemmar, får avgöra frågan om införande.

Styrelsens förslag till inriktningsbeslut

Styrelsen har, som ett vidare steg i stadgeändringsprocessen, valt att föreslå föreningsstämman en inriktning av de stadgeändringar som styrelsen vill gå vidare med för att sedan återkomma med mer detaljerade stadgändringsförslag under kommande år, se styrelsens föreslagna inriktningsbeslut som framläggs till föreningsstämman 2020.

Genom att införa möjlighet till digitala nomineringar och val erbjuds de kvarter respektive gruppen köande som så önskar, förutsättningar att komplettera dagens fysiska möten. Syftet är att ge medlemmarna bättre möjligheter att delta i nominerings- och valprocessen. Beslut om att använda möjligheten till digitala nomineringar och val bör fattas av medlemmarna i respektive kvarter och de köande medlemmarna. Möjligheten att genomföra digitala nomineringar och val behöver dock vara stadgereglerad.

Mot bakgrund av de skäl som redovisats ovan föreslås framtida stadgar möjliggöra digitala nomineringar och val, vilket ligger till grund för följande förslag till beslut.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 5 Digitala val

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

Digitala val, vad kan sådana val generera för medlemsnytta.

Medlemsnyttan är väl det viktigaste i en organisation som skall verka för medlemmarnas intresse?

Min syn är att den viktigaste frågan för medlemmarna är att. Alla ska få möjlighet göra sin röst hörd.

För boendemedlemmarna har jag lagt en motion hur de på ett bra sätt ska kunna rösta på sin fullmäktige kandidat. Detta att via en utdelad numrerad valsedel och sedan lämna sin röst på anvisad plats.

För köande medlemmarna läste jag i tidningen Vi i SKB att en spirande verksamhet för att hitta fullmäktige kandidater har startat.

Detta sätt att välja fullmäktige ledamöter ger möjlighet att lära känna kandidaterna före de föreslås. Den nyvalda ledamoten får en kontakt och bra start på sitt uppdrag. Ett arbete som visar om kandidaterna är engagerade.

Val av kandidater som blivit kända innan valet är det bästa. Framförallt i en organisation som skall arbeta för medlemmarnas bästa.

Avvakta med alla funderingar på digitala val tills valordningarna ovan utvärderats.

Jag yrkar på

Avbryt all planering av digitala val omedelbart

Styrelsens utlåtande över motion 5

Bakgrund till förslag om digitala nomineringar och val

Styrelsen har identifierat ett antal utmaningar för föreningen och i maj 2017 uppdragit åt två arbetsgrupper att utreda och föreslå åtgärder. Arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning, bestående av representanter för styrelsen, köande och boende fullmäktige samt en tjänsteman, överlämnade sin rapport med tillhörande förslag i januari 2019. Rapporten finns i sin helhet tillgänglig på Mina sidor på föreningens webbplats www.skb.org och innehållet har redovisats vid bland annat fullmäktigedagar i mars och november 2019 samt vid genomförda medlemsmöten under hösten 2019. Bland förslagen finns ett gällande nominering, presentation och val av representanter för boende och köande medlemmar till fullmäktige.

Arbetsgruppen har konstaterat att en liten andel av föreningens medlemmar deltar i val av representanter till föreningens högsta beslutande organ. Av de boende deltar ca 8 procent och av de köande ca 0,6 procent i val av fullmäktigerepresentanter, genom deltagande vid medlemsmöten. Styrelsen delar arbetsgruppens uppfattning om att detta är ett problem.

Arbetsgruppen bedömer att en av orsakerna till det låga valdeltagandet är kravet på deltagande vid ett fysiskt möte. Förslag till lösning från arbetsgruppens sida, för att öka valdeltagandet, är att införa digitala nomineringar och val i likhet med exempelvis konsumentkooperationen och Skandia. Förslaget stöds också av gjord medlemsundersökning som pekar på att fler medlemmar är beredda att bidra med sitt engagemang om det inte krävs fysiska möten.

Motionären påtalar vikten av att alla medlemmar ska ges bättre möjlighet att göra sin röst hörd i syfte att skapa medlemsnytta. Så långt sammanfaller arbetsgruppens slutsatser och förslag med motionärens. Val av metod skiljer sig dock åt. Arbetsgruppens mening är att digitala val och nomineringar i kombination med det fysiska mötet, ger störst möjlighet till inflytande och därmed medlemsnytta, till skillnad från motionärens förslag om utdelade numrerade valsedlar i pappersform.

Styrelsen menar att förslaget om digitala nomineringar och val tillför medlemsnytta och gör bedömningen att det går att genomföra med beaktande av de säkerhetskrav som kan ställas på en digital lösning för detta ändamål. Om digital nominering och val utgör komplement till det fysiska medlemsmötet och införs efter beslut av medlemmarna i kvarteret tillvaratas även icke digitala medlemmars behov. Styrelsen anser vidare att digital nominering och val på ett bra sätt stödjer motionärens uppfattning om att alla ska få möjlighet att göra sin röst hörd.

Till skillnad från arbetsgruppen rekommenderar styrelsen att införande sker på frivillig basis. Av det skälet föreslås att stadgarna ska möjliggöra digitala val, men att medlemmarna i varje kvarter respektive köande medlemmar, får avgöra frågan om införande.

Styrelsens förslag till inriktningsbeslut

Styrelsen har, som ett vidare steg i stadgeändringsprocessen, valt att föreslå föreningsstämman en inriktning av de stadgeändringar som styrelsen vill gå vidare med för att sedan återkomma med mer detaljerade stadgeändringsförslag under kommande år, se styrelsens föreslagna inriktningsbeslut som framläggs till föreningsstämman 2020.

Genom att införa möjlighet till digitala nomineringar och val erbjuds de kvarter respektive gruppen köande som så önskar, förutsättningar att komplettera dagens fysiska möten. Syftet är att ge medlemmarna bättre möjligheter att delta i nominerings- och valprocessen. Beslut om att använda möjligheten till digitala nomineringar och val bör fattas av medlemmarna i respektive kvarter och de köande medlemmarna. Möjligheten att genomföra digitala nomineringar och val behöver dock vara stadgereglerad.

Mot bakgrund av de skäl som redovisats ovan föreslås framtida stadgar möjliggöra digitala nomineringar och val, vilket ligger till grund för följande förslag till beslut.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 6

Förslaget till inriktningsbeslut, steg 2

av Irene Montero, fullmäktig Timmermannen, och Birgitta Carlerhag, fullmäktig Tjappan

Styrelsen har presenterat ett förslag till inriktningsbeslut inför stadgeändringarna. Man föreslår att stadgerevisionen ska ske i två steg efter det att inriktningsbeslut har tagits. Steg 2 är planerat att påbörjas först 2021 men förslagen i det steget finns ändå med i det förslag till inriktningsbeslut som ska behandlas vid föreningsstämman 2020.

Förslagen i steg 2 gäller digitala nomineringar och val samt tillämpningsregler vid uthyrning. Att-satserna är otydligt formulerade. Det är svårt att förstå vad som menas med att *införa en möjlighet* och att *möjliggöra*. Dessutom är dessa frågor, enligt vår mening, inte tillräckligt utredda och belysta för att det ska gå att ta ställning nu. Inte heller diskussionerna under fullmäktigedagen den 23 november gav någon större klarhet. Är stadgeändringar i dessa frågor över huvud taget befogade?

Det behöver först tas fram och redovisas konkreta beskrivningar av hur en digital nominerings- och valprocess är tänkt att gå till och hur säkerheten kan garanteras. Om det är nödvändigt med begränsande tillämpningsregler vid uthyrning måste det vara fullständigt klart vad som ska gälla.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

- att avslå styrelsens förslag till inriktningsbeslut vad gäller att införa en möjlighet till digitala nomineringar och val samt att möjliggöra tillämpningsregler vid uthyrning (de två sista att-satserna)

Styrelsens utlåtande över motion 6

Bakgrund

Styrelsen har identifierat ett antal utmaningar för föreningen och i maj 2017 uppdragit åt två arbetsgrupper att utreda och föreslå åtgärder. Arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning, bestående av representanter för styrelsen, köande och boende fullmäktige samt en tjänsteman, överlämnade sin rapport med tillhörande förslag i januari 2019. Rapporten finns i sin helhet tillgänglig på Mina sidor på föreningens webbplats www.skb.org och innehållet har redovisats vid bland annat fullmäktigedagar i mars och november 2019 samt vid genomförda

medlemsmöten under hösten 2019. Bland förslagen finns ett gällande nominering, presentation och val av fullmäktigeledamöter för boende och köande medlemmar och ett gällande tillämpningsregler för uthyrning.

Digitala nomineringar och val

Arbetsgruppen har konstaterat att en liten andel av föreningens medlemmar deltar i val av representanter till föreningens högsta beslutande organ. Av de boende deltar ca 8 procent och av de köande ca 0,6 procent i val av fullmäktigerepresentanter, genom deltagande vid medlemsmöten. Styrelsen delar arbetsgruppens uppfattning om att detta är ett problem.

Arbetsgruppen bedömer att en av orsakerna till det låga valdeltagandet är kravet på deltagande vid ett fysiskt möte. Förslag till lösning från arbetsgruppens sida, för att öka valdeltagandet, är att införa digitala nomineringar och val i likhet med exempelvis konsumentkooperationen och Skandia. Förslaget stöds också av gjord medlemsundersökning som pekar på att fler medlemmar är beredda att bidra med sitt engagemang om det inte krävs fysiska möten.

Styrelsen anser att förslaget om digitala nomineringar och val är bra och gör bedömningen att det går att genomföra med beaktande av de säkerhetskrav som kan ställas på en digital lösning för detta ändamål. Till skillnad från arbetsgruppen rekommenderar styrelsen att införande sker på frivillig basis. Av det skälet föreslås att stadgarna ska möjliggöra digitala val, men att medlemmarna i varje kvarter respektive köande medlemmar, får avgöra frågan om införande.

Tillämpningsregler för uthyrning

SKB hyr årligen ut ca 800–900 lägenheter till medlemmar, såväl till köande som till redan boende som vill flytta till annan lägenhet. Möjligheten att få hyra en lägenhet och möjligheten att kunna flytta till en annan lägenhet när behoven förändras, är grundläggande för varför man väljer att vara medlem i föreningen. Lägenheter förmedlas enligt turordningsprincipen. Det är angeläget att bibehålla turordningsrätten enligt arbetsgruppens mening, men i dess ovillkorliga form leder den enligt arbetsgruppens uppfattning till att en del av föreningens medlemmar utnyttjar systemet och sina rättigheter på ett sätt som missgynnar andra medlemmar. Intresseanmälningar till lägenheter som man vet att man inte är intresserad av leder till "luft" i uthyrningsprocessen, vilket gör att andra medlemmar missbedömer sina chanser. Sena avhopp, medlemmar som tackar ja efter visning men som tackar nej vid kontraktserbjudande, leder till administrativa merkostnader och i viss mån vakanskostnader. Arbetsgruppen har föreslagit att stadgarna ska medge att styrelsen fastställer tillämpningsregler.

Styrelsen instämmer i arbetsgruppens bedömning, att det för olika situationer finns ett behov av att styra vissa moment i uthyrningsprocessen med tillämpningsregler. I förslag till inriktningsbeslut föreslås därför att stadgarna ska medge detta.

Styrelsens förslag till inriktningsbeslut

Styrelsen har, som ett vidare steg i stadgeändringsprocessen, valt att föreslå föreningsstämman en inriktning av de stadgeändringar som styrelsen vill gå vidare med för att sedan återkomma med mer detaljerade stadgeändringsförslag under kommande år, se styrelsens föreslagna inriktningsbeslut som framläggs till föreningsstämman 2020.

Genom att införa möjlighet till digitala nomineringar och val erbjuds de kvarter respektive gruppen köande som så önskar, förutsättningar att komplettera dagens fysiska möten. Syftet är att ge medlemmarna bättre möjligheter att delta i nominerings- och valprocessen. Beslut om att använda möjligheten till digitala nomineringar och val bör fattas av medlemmarna i respektive kvarter och de köande medlemmarna. Möjligheten att genomföra digitala nomineringar och val behöver dock vara stadgereglerad.

Den ovillkorliga stadgeenliga turordningsrätten föreslås bli kompletterad med möjlighet att införa tillämpningsregler för uthyrning. Dessa regler och riktlinjer ska syfta till att det ska kunna få konsekvenser av att tacka ja vid erbjudande av hyreskontrakt men därefter säga nej, att förhindra slentrianmässiga intresseanmälningar som åtföljs av sena avhopp och att förhindra omflyttning efter endast kort tids boende. Ordningen kräver en ändring av stadgarna.

Inriktningsbeslutet anger inte för vilka situationer tillämpningsregler bör inrättas. Inte heller om det är styrelsen eller föreningsstämman som ska ges den stadgeenliga rätten att utforma dessa. Dessa detaljfrågor behöver utredas ytterligare och blir en del av det förslag till stadgetext som framläggs för beslut i stadgeändringsprocessens steg 2, vilken påbörjas 2021.

Mot bakgrund av de skäl som redovisats ovan föreslås framtida stadgar möjliggöra digitala nomineringar och val och tillämpningsregler för uthyrning, vilket ligger till grund för följande förslag till beslut.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 7

Om stadgeändring

av Carl Henric Bramelid, köande fullmäktig

Styrelsen har meddelat att man vill höja medlemsinsatsen med 50%. Man behöver ta beslut på två möten i följd för att uppfylla lagens krav på giltigt beslut. I andra beslutet kan man bara säga ja eller nej till förslaget i sin helhet.

För att snabba på processen kan ordinarie föreningsstämma ta ett första beslut. Som motionären ser det behövs det ändras i § 38 om insatser och § 40 om överskottsfordelning. Enligt lagen krävs det två beslut och det kostar pengar att hålla extra årsmöten och vi kan rationalisera bort ett av mötena genom första beslutet på ordinarie stämman.

Lagen säger att man måste ha en text i stadgarna om emissionsinsatser för att man ska ha möjlighet för emissionsinsatser i praktiken.

Som motionären tolkar det styrelsen har sagt är att man ska behålla det som kallas utdelning ska behållas. Det är obegripligt eftersom styrelsen inte anser att det ska vara möjligt i framtiden att få en utdelning på insatskapitalet eller få någon återbäring. Dessutom bidrar medlemskonto till förvirring, eftersom det är lätt att förväxlas med medlemsinsatskonto. Medlemskonto är ett frivilligt sparande för medlemmarna. Föreningen vill att köande medlemmar ska använda för att betala medlemsavgiften. Det är lika bra att ta bort medlemskontot.

Förändringen börjar gälla när registreringsmyndigheten, Bolagsverket, har godkänt ändringarna.

Text som är genomstruken tas bort och text som är blåfärgad är ny.

Om styrelsen vill göra språkändringar kan det göras under 2021. Om nu styrelsen tycker det finns syftningsfel, något som strider mot lagen eller liknade kan styrelsen lämna förslag om det i sitt motions svar.

§ 38 Medlemsinsats upplåtelseinsats och emissionsinsats **Insatser**

Medlem deltar i föreningen med dels en medlemsinsats, dels upplåtelseinsats. Därutöver kan medlem delta med en emissionsinsats.

A. Medlemsinsats

En medlemsinsats uppgår till 25.000 **30 000** kronor varav 20.000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5.000 kronor utgör utdelning och/eller emissionsinsats enligt vad som anges i § 40. Det obligatoriska bosparandet erläggs vid inträdet i förening med lägst 2.000 kronor. **Vid inträdet i föreningen erläggs minst 2 000 kronor.** Resterande del upp till 20.000 kronor erläggs genom årliga inbetalningar med lägst 1 000 kronor, enligt vad som anges i § 7.

Medel som hittills klassas som utdelning förs till medlemsinsatskontot.

B. Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsats, lägst 20.000 **30 000** kronor, erläggs vid flyttning till eller inom föreningens bostadsbestånd med 530 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, sådan den anges i hyresavtal, i byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000.

Styrelsen beslutar om upplåtelseinsatser i byggnader/lägenheter som producerats/förvärvats från och med år 2000. Dess upplåtelseinsatser ska motsvara högst 10% av produktionskostnaden/förvärvskostnaden och fördelas på upplåtelseinsats före respektive lägenhet efter det antal kvadratmeterlägenhetsyta som anges i hyresavtalet. Vid flyttning till sådan byggnad/lägenhet får upplåtelseinsatsen icke understiga den upplåtelseinsats som erlades vid förstagångsupplåtelsen med tillägg av dåvarande obligatoriska bosparande **medlemsinsats**, 10 000 kronor. Upplåtelseinsatserna räknas upp enligt vad som anges i § 39. Upplåtelseinsatsen, med avdrag för inbetalda medlemsinsats, (det obligatoriska bosparandet) erläggs kontant när hyresavtalet tecknas. Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd.

C. Emissionsinsats

Avsnittet utgår i sin helhet.

§ 40 Utdelning och insatsemission

Av föreningens utdelningsbara fria egna kapital får, sedan avsättning till reservfond skett, **endast avsättas till dispositionsfonden.** till medlemmar på inestående medlemsinsats utgåden utdelning, efter avdrag för eventuell skatt, som bestäms av föreningsstämman. Utdelningen får högst motsvara den av Riksbanken fastställda referensräntan minus tre (3) procentenheter. Utdelningsbart fritt eget kapital kan överföras till medlemmarna genom insatsemission med belopp som föreningsstämman beslutar. Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår ej utdelning för det år varunder avgång sker. Sådana medlemmar tillgodoförs inte heller emissionsinsats.

§ 41 Medlemsinsatskonto **och** upplåtelseinsatskonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto

För varje medlem skall det finnas ett medlemsinsatskonto, ett emissionsinsatskonto samt ett medlemskonto. För varje hyresmedlem skall det därjämte finnas ett upplåtelseinsatskonto. Till medlemsinsatskonto förs **betald insats enligt § 38a** bosparbelopp, utdelning och insatsemis-

sion enligt § 40. Intill dess behållning på medlemsinsatskontot uppgår till belopp motsvarande full medlemsinsats enligt § 38. Till emissionsinsatskonto förs insatsemissionsbelopp som inte skall föras till medlemsinsatskontot. Till medlemskonto förs belopp som inte ska föras till medlemsinsatskontot eller till emissionsinsatskontot. På medel inestående på medlemskontot utgår ränta som fastställs av styrelsen, dock att räntesatsen inte skall vara lägre än Riksbankens framtid till annan gällande referensränta minus två (2) procentenheter och inte högre än referensräntan. Medlem får fritt förfoga över medel inestående på medlemskonto.

Motionären föreslår

Att föreningsstämman ändrar stadgarna enligt motionen.

Att styrelsen kan i motionssvaret rätta eventuella fel i förslaget.

Att styrelsen redovisar hur mycket ett extra årsmöte kostar.

Att om det finns några pengar kvar på medlemskontot så ska dessa betalas ut till medlemmarna.

Styrelsens utlåtande över motion 7

Styrelsen har utifrån inkomna synpunkter från medlemmarna samt eget övervägande kommit fram till ett förslag till inriktningsbeslut vilket publicerades på Mina sidor på skb.org den 20 december 2019. Ett flertal motioner till årets ordinarie föreningsstämma har inkommit som rör inriktningsbeslutet. Styrelsen har inför stämman, förtydligt inriktningsbeslutet.

Syftet med inriktningsbeslutet är att ge en övergripande inriktning på kommande stadgerevision.

Inriktningsbeslutet innehåller förslag för vad som ska ändras alternativt tillföras i SKBs stadgar. På ordinarie föreningsstämma hanteras hela förslaget till inriktningsbeslut oavsett tidpunkt för genomförande. Under förutsättning att inriktningsbeslutet bifalls, startar sedan arbetet med framtagande av stadgetext. Arbetet med framtagande av nya stadgar kommer att ske i två steg.

Motionären föreslår att processen ska påskyndas och att ett första beslut i sak ska tas redan vid detta års föreningsstämma. Detta skulle visserligen innebära inbesparade kostnader (för lokalhyra, förtäring och arvoden) med uppskattningsvis 75 000–90 000 kronor exklusive arvoden. Samtidigt skulle det dock innebära att föreningen inte hör samman de synpunkter som framförts av enskilda medlemmar om att processen kring stadgeändringen går för fort fram. Det är i detta ljus styrelsens planering av den fortsatta stadgeändringsprocessen ska ses.

Processen med ”nollställning” av medlemskontot pågår och beräknas vara slutförd under våren 2020.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå första och andra att-satsen i motionen.

att anse tredje och fjärde att-satsen i motionen besvarad.

Motion 8

Rättvisa och samma insats för olika lägenheter

av Hans Eric Ahrn, hyresmedlem Alligatorn

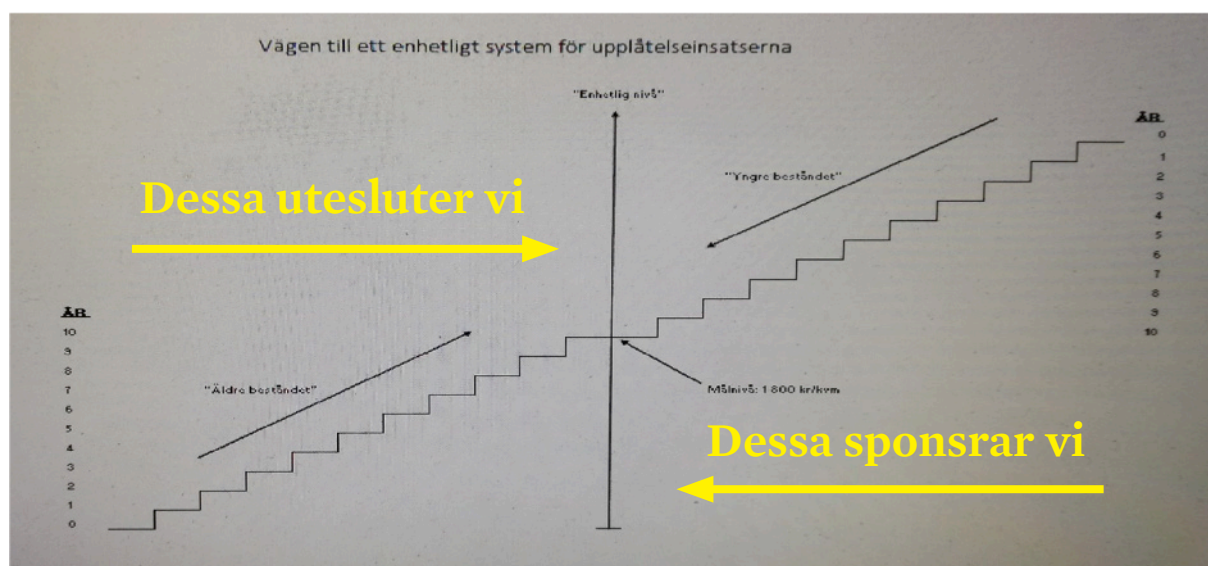
Nej SKBs framtida insatssystem bör inte ändras till samma insats för olika lägenheter.

Förslaget framlägger inte någon reell grund utan bygger på en falsk användning av ordet rättvisa.

Visst ska vi vara rättvisa men förslaget handlar inte om rättvisa. Att utesluta alla som inte önskar eller har möjlighet till en högre insats är emot grundidén och det samhällsansvar vi behöver fortsätta visa.

Ordet rättvist sätts dock med citattecken vilket tyder på att någon har förstått det olämpliga i detta. Att ändå försöka bygga upp ett normaliserande av användning av ordet rättvist i detta sammanhang vilket också gjordes på fullmäktigedagen 30 mars är inte värdigt och som många redan framfört är ordet orättvist det närmsta som går att komma vad gäller detta förslag.

Bilden med staplar som stigande trappa med det tänkta målet i mitten där trappan föreslås jämnas bort med höjning av låga insatser och en sänkning av höga insatser känns naturlig att vilja jämnas ut men det är en känslomässig bild utan grund som via jämvikt riktar tanken till justitia och rättvisa. Bilden kan göras tydligare utan staplar eller trappsteg där pil från vänster mot mitten för låga insatser anger vilka medlemmar vi med förslaget utesluter och pil från höger mot mitten för höga insatser anger vilka medlemmar vi därmed sponsrar och sponsra är ordet som berättar vad förslaget vill.



Valet av lägenhet har väldigt många aspekter som är helt beroende av personliga preferenser där förutsättningar och värderingar avgör vad medlemmen kan eller är beredd att betala i hyra och insats för just denna lägenhet. Hyra och upplåtelseinsats är två delar av samma kostnad och måste som nu vara bunden till lägenheten och deras olika förutsättningar. Medlemsavgiften och medlemsinsatsen är de kostnader som är avsedda och lämpade för det som är gemensamt för alla medlemmar.

Vi sponsrar redan i hyressättningen och insatsens storlek för nybyggnation är inte huggen i sten

och nykänslan som många gärna betalar mer för försvinner med tiden så kanske kan insatsen sänkas då.

Att nybyggnationen ska bära sina egna kostnader är nog en bra regel att bevara då den också ger drivkraft till att hålla nere byggkostnaderna och därmed också möjligheten att bygga mer.

Då styrelsens inriktningsbeslut 3 december är oklar i vad som framöver är tänkt gällande denna fråga ber motionären föreningsstämman besluta... att enhetligt belopp för upplåtelseinsatserna inte införs.

Styrelsens utlåtande över motion 8

Inom föreningen har det framkommit många synpunkter kring förslaget om en utjämning av upplåtelseinsatserna i SKBs fastighetsbestånd (till enhetliga belopp). En del positiva synpunkter har framförts men en majoritet av de synpunkter som inkommit till styrelsen har varit negativa till förslaget. Styrelsen anser att denna fråga är principiellt viktig i föreningen men nuvarande förslag behöver justeras och utredas vidare. En eventuell stadgeändring gällande upplåtelseinsatserna senareläggs därmed.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 9

Stadgarnas § 2 angående föreningens ändamål vs Nybyggnation i Uppsala

av Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Höglblom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater

Föreningen har ursprungligen haft sin verksamhet i Stockholm.

Med allt tätare sammanflätning av bostadsförsörjningen mellan alltfler kommuner i Storstockholm har föreningens verksamhetsområde under åren vidgats till andra delar av länet.

Under senaste året har styrelsen beslutat att investera i nya bostäder i Uppsala.

Vi förstår inte syftet med att investera utanför Stockholms län. Vi antar att en mycket liten del av föreningens köande och boende medlemmar ser Uppsala som ett alternativ till bostad i Stockholm.

Styrelsen har enligt vår uppfattning inte följt stadgandet i §28 om att

”inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse” när man beslutade att utöka verksamhetsområdet till Uppsala

För att tydliggöra föreningens ändamål yrkar vi därför

a t t stadgarnas paragraf 2 kompletteras med orden ”inom Stockholms län”.

Lydelsen blir då: *”Föreningen har till ändamål att inom Stockholms län främja medlemmarnas ekonomiska intressen.....”*

Styrelsens utlåtande över motion 9, se motion 12

Motion 10

Angående expansionsstrategin

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten

Stockholms kooperativa bostadsförening upa har i mer än 100 år varit lojalt till sin verksamhetsidé att bygga och förvalta bostäder i Stockholm. Men de senaste åren med ny VD och delvis ny styrelse har det skett en radikal förändring av SKB:s strategi. Plötsligt påbörjades ett bygge i Uppsala. Argumentationen gick ut på att Uppsala kan ses som en del av Storstockholm och snart blir det två spår till mellan Stockholm och Uppsala.

Blir nästa bygge i Västerås? Eller i Strängnäs? Kanske i Nyköping? Vad är ledning och styrelse säger i den frågan så vet vi att det som sägs är en färskvara med begränsat hållbarhetsdatum. Så sent som för fyra år sedan sa VD:en Eva Nordström i jubileumsboken så här, direktcit: *”SKB är experter på Stockholm. Stockholmsmarknaden är alldeles tillräcklig för vår verksamhet”*.

VD säger också i samma text under rubriken Expansion så här, direktcit: *”Vi är skapta för att vara och verka i Stockholm och en expansion utanför Storstockholms gränser känns inte aktuell i dagsläget”*.

Dåvarande styrelseordföranden Håkan Rugeland säger i samma skrift, direktcit: *”En annan aspekt är det medlemsdrivna och personliga. Varje vår åker styrelsen runt och träffar alla boendekvarteren och det skulle inte vara möjligt rent praktiskt i längden. Den personliga prägeln skulle riskera att försvinna. Även det faktum att vi bygger och förvaltar själva skulle försvåras av den typen av expansion”*. Håkan avser i citatet en expansion utanför Storstockholm.

Hållbarheten var ca två år. Sedan ersätts Håkan Rugeland hastigt och oväntat för gräsrötterna som styrelseordförande. Expansionen tar fart och Uppsala blir verklighet. Inte konstigt om många spekulerar i om det blev en konflikt om den strategiska vägen framåt.

Ledningen satsar samtidigt miljonbelopp på att göra SKB publikt för hela landet med bl a medverkan i Almedalen på Gotland och på offensiva satsningar i sociala medier. Den typen av satsningar är till nittiofem procent onödiga om det enbart är Storstockholms politiker man vill nå.

Det är nu tid för eftertanke och omprövning och enligt min uppfattning borde inte satsningen i Uppsala ha skett. Det går att rätta till genom att helt enkelt sälja fastigheten i Uppsala.

På rätt väg

Under rubriken På rätt väg säger dåvarande ordföranden Håkan Rugeland i jubileumsboken från 2016 bl a följande, direktcitrat: *”Det gäller att inte bli fartblind utan att hela tiden ifrågasätta det man gör – att ha ett kritiskt tänkande”*.

Bara att instämna. Styrelsen bör bejaka ett kritiskt tänkande och inse risken för fartblindhet. Alla framgångsrika företag gör då och då kursändringar i strategin som efterhand då och då behöver justeras. Det vore inget konstigt, tvärtom, ifall styrelsen gjorde detsamma och justerade och förtydligade sin strategiska kurs och att SKB:s hemvist är Storstockholm.

Yrkande

Att stämman beslutar att styrelsen snarast ska sälja fastigheten i Uppsala.

Styrelsens utlåtande över motion 10, se motion 12

Motion 11

Bygg i Stockholm, och i dess grannkommuner, inte i Uppsala

av Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan

Stockholms kooperativa bostadsförening är till för boende i denna stad. SKB har också byggt i vissa grannkommuner som Täby och Sundbyberg. De är inte städer. De räknas till Storstockholm.

Uppsala är en annan stad. Den som ställer sig i kö hos SKB vill bo i Stockholm, inte i grannstaden Uppsala.

Jag yrkar på att SKB avvecklar sitt engagemang i Uppsala och koncentrerar sitt byggande till Storstockholm.

Styrelsens utlåtande över motion 11, se motion 12

Motion 12

Geografisk policy och stopp för Uppsala

av Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten

Förslaget i korthet

SKB bör bygga på platser där medlemmarna föredrar att bo, så att man prioriterar medlemmar med lång kötid och inte bygger för personer som nyligen blivit medlemmar eller inte ens är medlemmar.

Som geografisk policy för SKB bör gälla att mark och fastigheter ska ligga inom Stockholms län med fokus på centralare delar av länet.

Den nyligen påbörjade verksamheten i Uppsala är en kostsam felinvestering som bör avvecklas, och den fastighet som är under uppförande bör säljas.

Stockholms kooperativa bostadsförening har börjat bygga i Uppsala. Som föreningens namn anger var det aldrig tanken. Och ju mer man begrundar denna utvidgning, desto mer orimlig ter den sig.

Det är av flera anledningar viktigt var SKB väljer att bygga. Det handlar om att använda resurserna på ett bra sätt. Det handlar om att bygga där medlemmarna vill bo. Och det är knappast Uppsala. Bygger man där bygger man inte främst för de medlemmar som har stått i kö länge och borde prioriteras utan i stor utsträckning för personer som nyligen blivit medlemmar eller inte ens är medlemmar. Det handlar också om att bygga där det finns efterfrågan långsiktigt, så att det inte blir problem med att få lägenheterna uthyrda. Att lägenheter går till medlemmar med kort kötid är en riskfaktor.

SKB:s medlemmar föredrar Stockholms kommun – och helst Stockholms innerstad – före andra kommuner inom Stockholms län. I en [SKB-enkät till köande \(www.skb.org/wp-content/uploads/Resultat-SKBs-demokratienkat-koande_2014.pdf\)](http://www.skb.org/wp-content/uploads/Resultat-SKBs-demokratienkat-koande_2014.pdf) år 2014 fanns en fråga om var man helst ville bo. Bara 18 procent kryssade för någon annan kommun än Stockholms kommun, och de två som kom närmast var Solna och Sundbyberg – de geografiskt närmaste.

I enkäten ställdes ingen fråga om platser utanför Stockholms län. Trots det hänvisade styrelsen till denna enkät i sitt svar på en motion förra året som ifrågasatte utvidgningen till Uppsala. Man talade om att ”bygga upp ett fastighetsbestånd” i Uppsala. Styrelsen verkar alltså ha planer på ett större antal fastigheter där, vilket gör utvidgningen till Uppsala än mer betänklig.

Styrelsen hänvisade också till att man året före hade svarat positivt på en motion om geografiskt område för byggande. Där skrev man att styrelsen höll på med en analys som ”ska slutligen landa i riktlinjer som anger var SKB ska prioritera att söka mark för ny bostadsbebyggelse”. Men innan analysen var färdig och riktlinjer beslutade påbörjades utvidgningen till Uppsala.

Motionärerna ville för övrigt att frågan skulle utredas och sade att ”en marknadsundersökning bör genomföras för att verifiera att det finns ett intresse hos föreningens medlemmar att kunna bo i närliggande orter”. Någon sådan finns inte.

I svaret år 2019 skrev styrelsen att utvidgningen ”har föregåtts av noggranna analyser”. Om det finns sådana analyser (alltså fler än en) blir frågan: Varför presenteras de inte?

Styrelsen hänvisade också till fullmäktigedagen 2013. Då fick vi i smågrupper placera ut klossar för olika typer av hus på en karta där vi tyckte att SKB kunde bygga. Det skedde utan restriktioner och ansvar för realiteter – och på begränsad tid. Det var närmast en lekstuga.

Genom att börja bygga i Uppsala – och dessutom skriva en avsiktsförklaring med Uppsala kommun – har styrelsen också brutit mot [stadgarna](#), § 28:

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

En utvidgning av Stockholms Kooperativa Bostads-förening utanför Stockholms län – och dessutom ett avtal med en kommun utanför länet – är helt uppenbart en principiell fråga.

Att bygga upp en särskild förvaltning i Uppsala med de olika funktioner som krävs innebär extra kostnader, så frågan har också större ekonomisk betydelse. Eller ska alla åka bil eller tåg mellan Uppsala och Stockholm när det behövs? Hur miljösamt är det? Hur stämmer det med SKB:s policy om hållbarhet?

I svaret år 2018 skrev styrelsen vidare att man har ”antagit en vision som bland annat innebär att SKB ska bidra till att regionen växer”. Det är också ett brott mot § 28, förutom att visionen kan ifrågasättas.

SKB är inte ett privat bostadsföretag utan en kooperativ förening som enligt sin ändamålsparagraf ska ”främja medlemmarnas ekonomiska intressen”. Det innebär bland annat att välja platser för byggande på grundval av medlemmarnas intresse och att investera omdömesgillt.

Genom att besluta utan förankring hos fullmäktige och medlemmar har styrelsen försatt SKB i en brydsam situation.

Utvidgningen till Uppsala är en kostsam felinvestering. Den behöver stoppas innan den hinner utvecklas. Pågående bygge måste rimligen avslutas, men sedan bör fastigheten säljas och engagemanget i Uppsala avvecklas.

Eftersom frågan är angelägen är det en förhoppning att denna motion diskuteras noga i kvarten och bland köande.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att som geografisk policy för SKB ange att mark och fastigheter som föreningen hanterar ska ligga inom Stockholms län med fokus på centralare delar av länet samt

att ge styrelsen i uppdrag att avveckla verksamheten i Uppsala inklusive att sälja den fastighet som är under uppförande.

Lars Lingvall, fullmäktig
Kenneth Möller, kvartersrådet
Ulf Tapper, kvartersrådet
Åsa Snöljung, kvartersrådet

Agnetha Sandström
Cristina Betts
Therese Fernberg

Styrelsens utlåtande över motionerna 9–12

Var SKB ska bygga är en fråga som alltid har diskuterats i föreningen. När SKB bildades skulle SKB enligt stadgarna bygga ”inom Stockholms stad eller på Stockholms stad tillhöriga lantegendomar”. Redan 1939 fick föreningen börja bygga utanför tullarna. Skälet var att alla stadens tomter inom tullarna då hade reserverats för allmänna ändamål, vilket tvingade SKB att söka tomter på annat håll. Det året reserverades åtta tomter i kvarteret Markpundet i Åkeslund åt föreningen som följande år byggde fyra fastigheter där. 1957 slopades bestämmelsen om var föreningens bostäder skulle finnas.

I närtid har frågan om var SKB ska bygga i framtiden diskuterats bland annat av fullmäktigeledamöterna på fullmäktigedagen 2013. Även en enkät, riktad till föreningens köande medlemmar har genomförts (2014).

På föreningsstämman 2018 behandlades ett ärende gällande ”Utvidgat geografiskt område vid byggande (Mälardalen)”. I det ärendet påpekades att både köande och boende medlemmar har ett behov av att erbjudas lägenheter i Mälardalsregionen. Styrelsen ställde sig i sitt yttrande positiv till detta. Fullmäktigeledamöterna beslutade att överlämna ärendet till SKBs styrelse och VD för handläggning, enligt styrelsens redovisade svar. Styrelsen har utifrån det beslutet arbetat vidare med frågan och tagit fram en markstrategi. I denna nu fastställda strategi tydliggörs att SKB ska söka mark i områden från vilka man med kollektiva färdmedel kan ta sig till Stockholm central inom 60 minuter. Detta motiveras bland annat av att det är avståndet mätt i restid med allmänna kommunikationsmedel snarare än det geografiska läget som ska vara avgörande för var SKB bör bygga.

Frågan om styrelsens beslut att bygga i Uppsala har föranlett diskussioner vid föreningsstämorna 2018 och 2019 med anledning av då inkomna ärenden till stämorna. Vid båda tillfällena uttryckte stämorna stöd för styrelsens beslut. Det är därför inte korrekt att påstå att styrelsen beslutat om byggandet i Uppsala ”utan förankring hos stämman och medlemmar”.

I en av årets motioner framhålls att det är de av föreningens medlemmar som har lång kötid som bör prioriteras när SKB bygger nya bostäder. En kooperativ bostadsförening är dock till för samtliga medlemmar. Uppdraget måste därför vara att bygga så att så många medlemmar som möjligt utifrån sina förutsättningar får förväntningarna om en bostad i föreningen infriade. För att kunna uppnå det behöver föreningen kontinuerligt bygga.

SKBs styrelse har beslutat om en ambition att bygga 200 lägenheter om året. Detta för att kunna möta efterfrågan från medlemmarna. Hälften av SKBs medlemmar är under 25 år och många av dessa har förväntningar på att kunna bo i SKB. I några motioner görs gällande att SKB endast ska bygga i Storstockholm eller i Stockholm län med fokus på centralare delar av länet. I Storstockholm ingår sedan 2005 alla kommuner i Stockholms län, dvs. även kommuner som Norrtälje och Nykvarn. SKB tilldelas årligen av Stockholms stad markanvisning omfattande cirka 80–100 lägenheter. För att uppnå målet om markanvisningar för 200 lägenheter behöver SKB arbeta med flera kommuner där pendlingstiden är under 60 minuter.

SKB har idag drygt 82 000 köande medlemmar. Dessa bor utspridda i hela Sverige men med tyngdpunkt på stockholmsregionen. Cirka 1 000 av föreningens medlemmar bor i Uppsala.

Dessutom pendlar många dagligen mellan hemmet i Stockholm och arbetet i Uppsala. Uppsala är också en universitetsstad där många unga vuxna studerar och kommer att studera, så även SKBs medlemmar. Uppsala uppfyller kravet på en pendlingstid under 60 minuter (drygt 30 minuter idag) och denna kommer i framtiden med största sannolikhet att förkortas ytterligare.

Det görs gällande att det är förenat med extra kostnader att bygga upp en särskild förvaltning i Uppsala. Avsikten är dock inte att SKB ska ha en "särskild förvaltning" i Uppsala. Till kvarteret Docenten kommer att, som i SKBs övriga fastigheter, knytas en fastighetsskötare som är på plats i kvarteret. Övriga funktioner kommer att skötas centralt från kontoret i Abrahamsberg.

Som en följd av styrelsens beslutade markstrategi som redovisats ovan har SKB vidtagit åtgärder avseende planering, projektering och upphandling samt ingått avtal som är bindande för SKB. Om föreningsstämman redan efter ett år skulle ålägga styrelsen att inleda en process för att avyttra fastigheten kommer det naturligtvis få stora konsekvenser. Byggandet av en ny fastighet är förenat med en detaljplanerad process. Enligt denna publiceras de nya lägenheterna i Vi i SKB:s aprilnummer. Intresseanmälningar för lägenheterna kommer att ske under tre veckor i maj och visning i början av juni. Medlemmar som erbjuds en lägenhet ska tacka ja/nej före midsommar och kontraktsskrivning inleds efter midsommar.

Utan att redovisa några beräkningar eller annat underlag påstås att byggandet i Uppsala är en kostsam felinvestering. Styrelsens beslut att bygga i Uppsala är naturligtvis grundat på samma kalkyler som gäller för SKBs övriga projekt. Flera motionärer yrkar att den aktuella fastigheten ska färdigställas och därefter avyttras. Det är en risk att SKB inte får tillbaka erlagda kostnader. Detta då en eventuell köpare är medveten om att detta är en tvingande försäljning vilket kommer att avspeglas i den köpeskilling de är beredda att erlagga. En försäljning skulle inte bara innebära ett ekonomiskt risktagande utan även att föreningens renommé som byggaktör kommer att bli starkt ifrågasatt. Frågetecken kring SKBs trovärdighet kommer utan tvekan att spilla över på föreningens möjligheter att få mark i andra kommuner. Dessutom skulle en försäljning innebära att SKBs medlemmar går miste om möjligheten till fler kooperativa hyresrätter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 9–12.

Motion 13

Solidarisk kostnadsfördelning

av Tommy Pettersson, hyresmedlem Köksfläkten

Förra året frångick SKB den solidariska kostnadsfördelningen som varit gällande sedan föreningens bildande år 1916. Det har inneburit att medlemmar har varit med och betalat samtliga kostnader och då även t ex anpassning av lägenheter för funktionsnedsatta, anläggning av trädgårdar, lekplatser, tvättstugor och parkeringsytor.

Men förra året verkställdes en ny politik som innebär att marknadshyror ska tillämpas där det går att tillämpa. Många inom politiken anser att dagens hyreslagstiftning måste reformeras och många anser att en gradvis övergång till marknadshyror är nödvändigt.

Vad som än händer med reglerna för hyressättningen på den normala marknaden så finns det uppenbarligen skäl att påminna om att SKB inte kommer att omfattas av en eventuell uppluckring av hyresregleringen. Men nu har ledningen infört en reform i syfte att skapa en smidig anpassning till en kommande marknadsprissättning av hyrorna. Min uppfattning är att detta är ett steg för att i praktiken göra SKB till ett vanligt bostadsföretag.

Då uppstår frågan varför vill SKB införa marknadshyror? En möjlig anledning är att ledningen vill att SKB ska bete sig som en vanlig aktör på bostadsmarknaden. Vill medlemmarna det? Sannolikt inte. SKB:s ledning kan ju argumentera för att marknadshyror innebär större lönsamhet vilket medför bättre likviditet och större andel eget kapital vilket innebär att fler nybyggnadsprojekt kan dras igång och att det är till fördel för medlemmarna att SKB bygger fler lägenheter.

Min uppfattning är att om SKB betar sig som ett vanligt bostadsföretag med samma typ av hyressättning så bortfaller skälet för att köa hos SKB. Då kan ju medlemmen lika gärna köa hos fastighetsbolaget Olov Lindgren eller hos någon av de hundratals privata bostadsföretag som finns i Stockholm.

Att leda en ekonomisk förening som SKB är inte lika enkelt som att leda ett bolag. Det kan inte uteslutas att VD och styrelse tycker att det är jobbigt med uppkäftiga medlemmar som kräver demokrati och respekt för avvikande åsikter på möten och stämmor. På stämmorna är det tydligt att man vill göra det obekvämt för mötesdeltagarna genom att t ex inte ha någon rast under förhandlingarna och uppta tid för högläsning av VD och därigenom försena motionsbehandlingen till så sen tidpunkt som möjligt i förhoppningen att många blir trötta och vill komma hem.

Propåer om att lägga motionsbehandlingen högre upp på dagordningen har avfärdats med argumentet att stadgarna inte tillåter det. Det stämmer dock inte, stadgarna säger inte att motionerna måste behandlas sist. Det finns med andra ord en hel del som gör att man blir misstänksam när man ser att ledningen sjösätter marknadshyror för vad man kallar "affärsområde". Ledningen försöker maskera syftet med en chockhöjning av hyrorna för bilplatser genom att uppfinna ett nytt begrepp: "Målhyror". Med marknadshyror för bilplatser så har en viktig princip om solidarisk kostnadsfördelning frångåtts. Det är inledningen till något mycket större, nämligen marknadshyror för lägenheterna också så snart bostadsmarknaden börjar förändras.

En kooperativ bostadsförening är en oerhörd tillgång så länge den får vara och verka i enlighet med den grundläggande principen att SKB ska vara till för medlemmarna och att kötiden ska avgöra vilken lägenhet du kan välja. SKB bör därför avskaffa marknadshyror för bilplatserna och återgå till den solidariska principen.

Den medlem som har en funktionsnedsättning ska inte tvingas att själv betala för anpassning av lägenheten för att kunna bo där. Jag ställer upp solidariskt för dem och jag ställer upp solidariskt för att SKB ska bygga både lekplatser och tvättstugor trots att jag inte använder dem. På samma sätt hoppas jag att övriga medlemmar tänker. Att bryta ut just bilplatserna och marknadsprissätta dem banar vägen för utökad marknadsprissättning.

Det finns dem som hävdar att SKB:s marknadsprissättning i själva verket är ett utslag av politik, en attack på bilar och att det är Miljöpartiet i Stockholm som infiltrerat styrelsen i SKB och att bilfientligheten sker i samråd med stadens bostadsföretag och Stockholms stads trafiknämnd. Det är förstås en kittlande tanke men personligen tror jag inte alls på den teorin.

Det är viktigt att SKB:s styrelse stärker sitt förtroende och bekräftar att de står bakom SKB:s ursprungliga syfte och tar avstånd från tanken på att SKB ska anpassa sig till en marknadsorienterad bostadsmarknad och det görs bl a genom att bekräfta att den solidariska kostnadsfördelningens princip ska gälla över hela linjen.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB och styrelsen återgår till solidarisk kostnadsfördelning utan undantag.

Styrelsens utlåtande över motion 13

Motionären lyfter i sin motion fram den solidariska kostnadsfördelningen som en viktig princip som gällt sedan föreningens bildande. En princip som motionären menar, genom den översyn av hyressättning för garage- och parkeringsplatser som genomförts, nu frångåtts. Styrelsen delar uppfattningen att kostnader och hyror ska sättas utifrån en solidarisk princip. Vidare gäller att medlemmar ska behandlas lika inom en ekonomisk förening. Det betyder inte att medlemmar ska betala samma hyra för olika lägenheter, garage- eller parkeringsplatser.

Enligt stadgarna § 42: *”De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs.”* För bostadslägenheter finns dessutom bestämmelser som säger att hyran för den enskilda lägenheten ska baseras på storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Enligt föreningens hyressättningsprinciper fastställda av föreningsstämman 2009 ska vid ny- och ombyggnad hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Det betyder att stadgarna och av föreningsstämman beslutade hyressättningsprinciper slår fast att SKB ska ha en differentierad hyressättning och att styrelsen och hyresutskottet under det årliga hyressamrådet ska göra en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

För garage- och parkeringsplatser finns inga motsvarande bestämmelser eller vägledning, som för lägenheter. De omfattas dock av regeln att hyran ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyresutskottet, vars primära uppgift är att samråda/yttra sig i ärenden gällande hyressättning av bostadslägenheter, har enligt stadgarnas § 36 också rätt att framlägga förslag om hyressättningsprinciper för såväl bostadslägenheter som för andra uthyrningsobjekt. Exempelvis garage- och parkeringsplatser.

Med sin förslagsrätt initierade hyresutskottet en översyn av hyror för garage- och parkeringsplatser. Översynen gjordes genom arbete i en partsgemensam arbetsgrupp. I brist på kriterier för hyressättning av garage- och parkeringsplatser inleddes arbetet med att definiera dessa. Dessa låg till grund för den fortsatta översynen.

I många av föreningens förvaltningsenheter råder brist på garage- och parkeringsplatser. Det innebär i dessa att vissa medlemmar blir hänvisade till att hyra av annan fastighetsägare, eller att stå på gatan. I andra förvaltningsenheter råder överskott på garage- och parkeringsplatser. Där skulle vakanskostnaderna vara större om inte externa (icke SKB-medlemmar) hyrde några av överskottsplatserna. I både brist- och överskottssituationen blir således föreningen och en del medlemmar beroende av hyressättningen i närområdet.

Vid en sammanvägning av de argument som redovisats menar styrelsen att en differentierad hyressättning av garage- och parkeringsplatser där närområdets hyresnivåer får ha viss inverkan bidrar till att uppfylla stadgarnas och hyressättningsprincipernas intentioner, även om bestämmelser härom saknas.

Motionären reflekterar över ledningens avsikter - om översynen av garage- och parkeringsplatshyror är ett steg mot marknadshyror och att SKB skulle bli en aktör bland andra på hyresmarknaden i Stockholm. Vidare anser motionären att SKB ska avskaffa det som beskrivs som marknadshyror för bilplatser och återgå till den solidariska principen.

Styrelsen instämmer i motionärens grundläggande uppfattning om att en kooperativ bostadsförening är en oerhörd tillgång som ska verka för medlemmarna. Verksamheten ska bedrivas enligt likställighetsprincipen och så rättvist som möjligt för enskilda och grupper av medlemmar, med beaktande av bestämmelser som fastställts i stadgar och stämmobeslut. Styrelsen menar att den gjorda översynen av hyror för garage- och parkeringsplatser uppfyller detta och ligger i linje med föreningens ändamål om att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Hyresutskottets utlåtande över motion 13

Hyresutskottet delar inte motionärens mening att höjningen är ett led i att införa marknadshyror i SKB. Hyresutskottets uppfattning är att SKB har en solidarisk kostnadsfördelning och inte har några intentioner att införa marknadshyror.

Motion 14

Om utökning av antalet affärsområden

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten

Bakgrund

Ända sedan SKB bildades år 1916 och med första huset i kv Motorn år 1917 har alla medlemmar behandlats lika och delat solidariskt på alla gemensamma kostnader. Ända fram till förra året.

De senaste åren har styrelsen förändrats. Oväntade avhopp från styrelsen och har ersatts med nya ledamöter. Styrelsen verkar nu ha tappat mycket av respekt och känsla för vad SKB har stått

för i mer än 100 år. Nu ska det expanderas ut i landet, nu ska SKB vara i Almedalen och satsa på affärstänkande och marknad.

Marknad och affärer

Med den nya andan införde SKB förra året ett resultatområde som SKB benämner ”affärsområde”. Samtidigt sattes avgifterna i detta affärsområde till marknadspris (kallas av SKB för ”målhyra”) med motiveringen att dem som nyttjade ”affärsområdets” tjänster inte skulle subventioneras av övriga medlemmar.

Med det beslutet införde SKB:s styrelse ett avsteg från den solidariska principen om att alla medlemmar delar på alla kostnader. Före dess har såvitt jag vet ingen eller få ifrågasatt att barnlösa är med och betalar för lekplatser. Inte heller att gräsallergiker är med och betalar för anläggning och skötsel av gräsytor. Barnfamiljer förbrukar flerfaldigt mera varmvatten till stora kostnader jämfört med ett barnlöst singelhushåll. Detta har, såvitt jag vet, ingen protesterat mot i omsorg om den solidariska kostnadsfördelningen.

Undertecknad är kritisk till att den solidariska kostnadsfördelningen har frångåtts och vill gärna se en återgång till SKB:s ursprungliga verksamhetsidé.

Tills det eventuellt sker anser jag att SKB ska fullfölja sin osolidariska strategi med marknadsprissättning för fler affärsområden. Närmast till är tvättstugorna i de moderna fastigheterna som har badrum med plats för egen tvättmaskin.

De senaste 15 åren har jag bott i ett modernt hus men har aldrig nyttjat tvättstugan med sina fina Miele-maskiner. De flesta av de boende här har egna maskiner. Det finns väl ingen anledning för att vi ska subventionera dem som utnyttjar tvättstugan.

Med nyckelbrickan är det enkelt att utestänga dem som inte hyr tjänsten ”tvättstuga”. Tvättstugorna kan bli nästa ”affärsområde” och ett steg till mot marknadshyror.

Styrelsens och ledningens expansionshunger kräver större kassaflöde och likviditet. SKB satsar ju stora pengar på att delta i Almedalen på Gotland, på sociala medier och på att expandera utanför Stockholm. Uppsala är ju bara början. Marknadshyror och avgiftsbeläggning är ju en tydlig detalj i vad många uppfattar som en del i strategin att efterlikna ett vanligt kommersiellt bostadsföretag.

Självklart kommer styrelsen att bestämt avvisa att det handlar om de små stegens väg till marknadshyror. ”Målhyra” är ju ett nytt begrepp som styrelsen uppfunnit för att slippa använda det korrekta namnet marknadshyra, eftersom marknadshyror är kontroversiellt. En gradvis och mjuk tillvänjning är därför nödvändigt med kreativ språkutveckling typ ”målhyra” som hjälp på vägen.

Tvättstugor kostar stora pengar att driva och de upptar dyrbar yta så med marknadsprincipen som grund är det ju helt naturligt att brukarna av tvättstugorna i de moderna fastigheterna med tillräckligt stora badrum står för vad det kostar.

Dem som inte använder tvättstugan ska naturligtvis i konsekvensens namn inte subventionera dem som använder tvättstugan. Efterhand kan sedan SKB:s styrelse fortsätta med en rad nya ”affärsområden” med ”målbaserad” prissättning.

Yrkande

Att stämman beslutar att i alla kvarter vars fastigheter har badrum stora nog att enkelt rymma torktumlare och tvättmaskin ska tvättstugorna bli avgiftsbelagda för dem som använder dem.

Styrelsens utlåtande över motion 14

Motionären skriver under rubriken Marknad och affärer att SKB infört ett resultatområde benämnt affärsområde och att det inom detta tillämpas marknadspriser. Vidare framhåller motionären att detta skulle vara resultatet av förändringar i styrelsens sammansättning och att styrelsen med dessa förändringar skulle ha tappat mycket av respekt och känsla för vad SKB har stått för i mer än 100 år.

Det motionären syftar på och som beskrivs som resultatområde eller affärsområde är den differentierade hyressättningen av garage- och parkeringsplatser som genomförts i samverkan mellan styrelsen och hyresutskottet. Den och grundläggande principer för hyressättning beskrivs närmare i styrelsens svar på motion nr 13.

Vidare gör motionären en koppling mellan differentierad hyressättning, marknadshyror och styrelsens ambition att nyproducera/expandera och att synas och höras. SKB har över 90 000 medlemmar. Drygt 82 000 av dessa är köande och nära hälften är under 25 år. SKB ska tillvarata sina medlemmars ekonomiska intressen – **alla** medlemmars ekonomiska intressen. För att tillmötesgå behovet av fler lägenheter både nu och i framtiden behöver SKB bygga mer. Styrelsens ambition är 200 lägenheter om året. För att klara det krävs markanvisningar, både inom Stockholms stad, men även i andra delar av stockholmsregionen.

Styrelsen och ledningen arbetar aktivt varje dag, för föreningen och dess medlemmars bästa. Några ambitioner att likna ett vanligt kommersiellt bostadsföretag finns inte. Dock måste den dagliga verksamheten drivas efter affärsmässiga principer. Det betyder bland annat att SKB ska bygga hus med god kvalitet för långsiktig egen förvaltning, präglas av kostnadsmedvetenhet och agera professionellt i alla delar av verksamheten. I affärsmässigheten ingår att synas och höras för att göra politiker och andra beslutsfattare, i hela stockholmsregionen, medvetna om vad SKB är och vad SKB står för – i syfte att tillmötesgå medlemmarnas behov av fler lägenheter. För SKB har begreppet affärsmässighet inget med marknadshyror att göra.

I ambitionen att bygga hus med god kvalitet, som också bidrar till social hållbarhet, håller SKB fast vid principen att bygga gemensamma utrymmen som inte krävs enligt Plan- och bygglagen. Gemensamma tvättstugor och kvarterslokaler är exempel på detta.

Styrelsen ser ingen logisk koppling mellan att avgiftsbelägga nyttjande av de gemensamma tvättstugorna, tillgängliga för alla boende i kvarteret, med argumentet att en mer differentierad hyressättning av garage- och parkeringsplatser, tillgängliga för vissa medlemmar, införts.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 15

SKBs resultat och påverkan på nyproduktion och hyrorna

av Anders Hidmark, hyresmedlem Brunbäret

I årsredovisning 2018, kapitlet ekonomi och finans med rubriken ”God resultatnivå möjliggör framtida satsningar” - kan man läsa: ” För att kunna möta framtiden, ... och möjliggöra fortsatt nyproduktion till en rimlig skuldsättning, behöver SKB också ha den långsiktiga resultatnivå som krävs för att säkerställa detta.”

Dvs storleken på nyproduktion påverkar resultatbehovet. Oklart hur mycket.

SKBs resultat var under åren 2009 - 2013 i genomsnitt 58 MSEK och åren 2014-2018 i genomsnitt 94 MSEK, dvs en ökning på över 60%. Då mer än 95% av SKBs intäkter kommer från hyrorna förstår man att ett högre resultatbehov ger tryck på hyrorna uppåt. Detta blir ekonomiskt negativt för medlemmarna - för boende direkt och för köande på lite längre sikt.

Det är därför viktigt att veta vad olika nivåer av nyproduktion innebär för resultatkravet och därmed för hyrorna. Det bör styrelsen analysera och redovisa för fullmäktige. I den analysen kan man för enkelhets skull kalkylera med samma tillskott av insats/bosparande som under de senaste åren.

Jag yrkar därför att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag:

1. Att redovisa SKBs resultatbehov vid olika scenarier med en årlig nyproduktion av bostäder på 50, 100, 200 och 300 lägenheter.
2. Att fullmäktig ska få säga sin mening om vilket förslag som föredras.
3. Att i framtida årsredovisningar, redovisa uppskattat belopp för nyproduktionens påverkan på resultatet.

Styrelsens utlåtande över motion 15

Styrelsen planerar att under fullmäktigedagen i november 2020 att gå igenom SKBs långsiktiga resultatbehov. Detta kommer då att ske utifrån ett helhetsperspektiv; vad krävs för att underhålla SKBs befintliga fastigheter, säkerställa en rimlig belåning i nyproduktionen, möta räntehöjningar och andra bedömda kostnadsökningar samt satsningar inom exempelvis digitalisering och hållbarhet. Målsättningen med styrelsens ekonomiska planering och bedömning av resultatbehov är att säkerställa SKBs långsiktiga välmående samt möjliggöra en stabil hyresutveckling med lagom höjningar varje år, så att tillfälliga/bestäende kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år. Detta för att underlätta för den enskilde hyresmedlemmens privat-ekonomiska planering.

Styrelsen ansvarar ytterst för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter, bedöma den ekonomiska situationen samt säkerställa att medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har med andra ord ansvaret för föreningens ekonomi och det är därför viktigt att styrelsen ansvarar för de beslut som ligger inom sitt ansvarsområde såsom nyproduktionsvolym.

Styrelsen ställer sig frågande till, att som motionären föreslår, redovisa uppskattat belopp för nyproduktionens påverkan på resultatet då varje nyproduktionsprojekt ska bära sina egna kostnader och i övrigt bidra till föreningen på samma sätt som samtliga av SKBs fastigheter gör. I ändamålsparagrafen i SKBs stadgar (§2) ska föreningen främja såväl boende som köande medlemmarnas ekonomiska intressen bland annat genom att bygga och förvalta. Styrelsens uppgift är att se föreningen som en helhet och balansera medlemmarnas olika intressen på ett bra sätt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Hyresutskottets utlåtande över motion 15

Hyresutskottet vill peka på att dagens nyproduktion är självbärande från första början och varnar för en minskad ambition för nyproduktionen då detta kan leda till tapp av köande medlemmar. Det i sig kan leda till ökat lånebehov vilket höjer boendekostnaden.

Motion 16

Boendekostnader, hyra och hyresutveckling

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan

Det pågår diskussioner om SKBs framtida insatssystem. I det sammanhanget borde även hyra och hyresutveckling belysas och diskuteras. Boendekostnader är inte bara insatser.

Sambandet mellan upplåtelseinsats och hyra behandlas mycket knapphändigt i rapporten om SKBs framtida insatssystem. Där föreslås en halvering eller mer av dagens upplåtelseinsatser i nyproduktionen och att dessa sätts till målnivån 1800 kr/kvm direkt.

Man slår dock fast att *nyproduktionen även fortsatt ska "bära" sina egna kostnader vilket huvudsakligen sker genom hyressättningen*. Samtidigt ska hyran i nybyggda fastigheter sättas så att samtliga lägenheter blir uthyrda, enligt riktlinjerna för hyressättning. Hur går den ekvationen ihop? Hur ska hyresnivån i nyproduktionen kunna hållas inom rimliga gränser? Kommer nyproduktionen verkligen att kunna bära sina egna kostnader med kraftigt sänkta upplåtelseinsatser? Hur påverkas föreningens ekonomi och hyrorna i det befintliga bostadsbeståndet vid hyresrabatter i nyproduktionen?

Boendekostnaden är också avhängig hyresutvecklingen och utfallet av det årliga hyressamrådet mellan styrelsen och hyresutskottet. I riktlinjerna för hyressättning står att läsa *"Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav"*.

I november 2014 beslutade styrelsen om en modell för fördelning av hyreshöjningar, utan att dessförinnan ha inhämtat fullmäktiges mening trots att utarbetandet av modellen var ett uppdrag från fullmäktige. Fastighetsbeståndet värderas genom **4 parametrar** enligt en skala på 1–10. Parametern **kötid**, "genomsnittlig kötid till fastigheten" avser att spegla lägenheternas attrakti-

vitet och viktas till 40%. Parametern **läge** som ett mått på geografisk attraktivitet viktas till 30%. De utgör stommen vid den årliga fördelningen av hyreshöjningarna för de olika fastigheterna. Den tredje parametern består av **kostnader**, hyra som viktas till 20% samt upplåtelseinsats som viktas till 5%. Den fjärde parametern **standard** viktas till 5%.

Modellen användes första gången inför hyressamrådet 2015. Trenden är tydlig och inte förvånande. Det är de äldre fastigheterna, särskilt i innerstaden, som fått de största hyreshöjningarna. Det kan starkt ifrågasättas huruvida modellens parametrar är förenliga med stadgarnas § 42 som anger att hyran för en lägenhet ska *”baseras på lägenhetens storlek, standard, läge, ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”*.

Parametern genomsnittlig kötid har tillförts modellen som ett mått på attraktivitet. Ju längre kötid desto större attraktivitet. Jämsides med parametern läge, geografisk attraktivitet, ges faktorn attraktivitet en dubbel representation. De båda parametrarna viktas tillsammans till hela 70% av det totala värdetalet.

Modellens uppbyggnad innebär en marknadsanpassning. Kötidens betydelse minskar och plånbokens betydelse ökar. Hur förenligt är det med den kooperativa grundidén och med SKBs värdegrunder rättvisa och social nytta? Hur relevant är det att parametern läge endast bedöms utifrån fastighetens geografiska närhet till innerstaden och inte täcker in andra aspekter av läge som exempelvis bullernivå, luftkvalitet och närhet till natur? Och hur rimligt är det att parametern standard endast viktas till 5% av det totala värdetalet, särskilt som det finns ett förslag om enhetliga upplåtelseinsatser i hela fastighetsbeståndet oavsett modernitet och standard?

Såväl de ingående parametrarna i modellen som deras inbördes viktning behöver snarast revideras. Dessutom, för klarhet och transparens vad gäller hyressättningen, borde det vara en självklarhet för SKBs medlemmar att få ta del av respektive fastighets poängtal per parameter efter de årliga hyressamråden.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen

- att i samband med den fortsatta utredningen om upplåtelseinsatser klargöra sambandet mellan upplåtelseinsats och hyra, redogöra för hur nyproduktionen ska kunna bära sina egna kostnader samt belysa konsekvenserna för föreningens ekonomi och det befintliga bostadsbeståndet vid hyresrabatter i nyproduktionen

- att utarbeta ett förslag till revidering av modellen för fördelning av hyreshöjningar som innebär att modellen står i överensstämmelse med stadgarna och lägga fram det förslaget till föreningsstämman för beslut

-att på SKBs hemsida redovisa poängtalen från 2015 och framåt för samtliga fastigheter/förvaltningsenheter för de fyra parametrarna som används i modellen för fördelning av hyreshöjningar

Styrelsens utlåtande över motion 16

Sambandet mellan upplåtelseinsats och hyra

För att förstå sambandet mellan upplåtelseinsats och hyra och hur dessa hanteras inom SKB gäller det att skilja på vad som är värdering respektive finansiering, vad dessa delar syftar till och vad SKBs stadgar och hyresriktlinjer sätter för ramar.

Värdering mm

Hyresnivån behöver sättas så att fastighetens bedömda ekonomiska värde matchar produktionskostnaden inklusive en viss osäkerhetsmarginal. Om inte detta sker uppstår ett nedskrivningsbehov av fastighetens värde som kommer att belasta SKBs resultaträkning (som då behöver kostnadstäckas av SKBs samtliga medlemmar, det vill säga samtliga medlemmar är med och subventionerar det specifika nyproduktionsprojektet). SKB har historiskt aldrig behövt skriva ned värdena på det som har nyproducerats. Nyproduktionen har i detta avseende "burit" sina egna kostnader.

Styrelsen delar motionärens ambition om att i möjligaste mån hålla nere nyproduktionshyrorna. Ambitionen är att SKBs nyproduktion ska ha en lägre hyresnivå jämfört med andra jämförbara fastighetsägares nyproduktion. Detta för att åstadkomma rimliga boendekostnader för SKBs medlemmar där nyproduktionen idag bedöms som kostsam. Dock behöver föreningen förhålla sig till ekonomiska realiteter och en stark bidragande orsak till att nyproduktionshyrorna har stigit under senare år beror på kraftigt stigande produktionskostnader. Det bör poängteras att SKB är noga med att alla projekt upphandlas i konkurrens och med kvaliteter som syftar till lägsta möjliga livscykelkostnad (då SKB har som ambition att evighetsförvalta hela sitt fastighetsbestånd). Utöver detta försöker SKB också att effektivisera ytutnyttjandet i nyproduktionen dvs att möjliggöra att en så stor andel som möjligt av fastighetens totala yta blir uthyrningsbar.

Att "försvara" det ekonomiska värdet (utifrån produktionskostnad) behöver balanseras mot risken att hyran sätts för högt och att det därmed blir svårt att efterfråga bland SKBs medlemmar - med risk för att lägenheterna blir outhyrda. Enligt SKBs riktlinjer för hyressättning, fastställd av SKBs föreningsstämma den 28 maj 2009, ska hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda. I SKBs nyproduktion görs alltid en jämförelse med kringliggande fastigheters hyresnivåer (nyproducerade hyresrätter) för att säkerställa att hyresnivåerna är konkurrenskraftiga och att lägenheterna därmed går att hyra ut. För att denna jämförelse ska bli likvärdig behöver SKBs hyresnivå inkludera upplåtelseinsatsen och värdet av denna, det vill säga vad är totalkostnaden att bo i SKB jämfört med att bo hos en annan fastighetsägare/hyresvärd. Ur en hyresmedlems perspektiv begränsar en högt satt hyra hur mycket som sedan kan erläggas i upplåtelseinsats och vice versa (totalkostnaden).

Finansiering

För SKBs del, finansieras nyproduktionen genom upplåtelseinsatser (som betalas in av inflyttande medlemmar), föreningens resultatmässiga överskott samt extern finansiering. Här uttrycker SKBs stadgar (§38) att upplåtelseinsatser i nyproduktionen högst ska motsvara 10% av produktionskostnaden. Vad stadgarna således uttrycker är att inflyttande medlemmar ska vara med och bidra till finansieringen av nyproduktionsprojekt men att detta är begränsat till 10% av produktionskostnaden. Utifrån denna paragraf i stadgarna kan upplåtelseinsatsen sättas lägre om det bedöms nödvändigt för att få en rimlig totalkostnad dvs hyra och insats. Innebörden av att nyproduktionen ska "bära" sina kostnader är således ett relativt begrepp som ges sin förutsättning i SKBs stadgar och beslutade hyresriktlinjer.

Övrigt

Motionären nämner i ganska allmänna ordalag om hyresrabatter i nyproduktionen - oklart vad som exakt avses. De enda hyresrabatter som idag existerar i nyproduktionen är de rabatter som erbjuds inflyttande medlemmar under inflyttningsperioden för att kompensera för de störningar som finns under pågående byggnation.

Hyresutvecklingen grundad på hyreshöjningsfördelningsmodellen

Som motionären skriver infördes en av styrelsen beslutad modell för fördelning av hyreshöjningar från och med 2015. Syftet med modellen var att tillämpa stadgarnas princip om att hyres-

sättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen arbetades fram av en partsgemensam arbetsgrupp och den baseras på parametrar som syftar till att uppfylla stadgarnas kriterier, om än bara för den årliga hyreshöjningen. Att utforma en modell som av alla medlemmar uppfattas som rättvis och korrekt låter sig inte göras. Uppfattningarna om vilka kriterier som används och hur de viktas kommer alltid att gå isär. Däremot bör alla kunna vara överens om att grunden för differentiering av en hyreshöjning bör bygga på fakta och matematik, snarare än godtycklighet.

Enligt Lag om kooperativ hyresrätt är det styrelsens uppgift att fastställa hyror för lägenheter som upplåts med kooperativ hyresrätt. SKBs stadgar stipulerar att beslut om hyressättning av annat än enstaka lägenheter, ska föregås av samråd där hyresutskottet ska yttra sig.

Vid införandet av hyreshöjningsfördelningsmodellen var styrelsen och hyresutskottet överens om att modellen ska utvärderas efter fem år. Vid samråd om 2020 års hyror beslöts att tillämpa modellen för differentiering av 2020 års hyreshöjning och att utvärdering ska göras under 2020. Låt denna utvärdering utföras och resultat och slutsatser redovisas innan modellen förändras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första att-satsen i motionen besvarad.

att avslå andra och tredje att-satsen i motionen.

Hyresutskottets utlåtande över motion 16

Hyresutskottet pekar på att modellen för fördelning av hyreshöjningar nu är föremål för utvärdering enligt den ursprungliga planen. Resultatet kommer att ligga till grund för eventuella förslag till förändringar av modellen.

Motion 17

Statligt investeringsstöd inom SKB

av Victoria Bolstad, kömedlem, genom målsmän Alexander Bolstad och Anna Rebecka B. Stålnacke

Det statliga investeringsstödet förändras med start 2020. De av regeringen beslutade ändringarna innebär att stöd kan sökas för nybyggnation av hyresrätter utifrån vissa förutsättningar. Enligt [Fastighetsägarna](#) är en förutsättning att minst 12.5% av hyresrätterna viks till ungdomar eller socialt utsatta hushåll.

Ungefär [hälften av SKBs medlemmar är under 25 år](#). Det borde därför vara fullt möjligt att både gynna en stor grupp medlemmar och samtidigt få en subvention av kostnaderna genom att av-

sätta en andel om minst 12.5% av nybyggda hyresrätter för unga medlemmar.

Separat motion avseende förslag för införande av ungdomsbostäder inom SKB, genom en metod som går i linje med befintliga stadgar, finns inskickad till årets stämma.

En förstudie avseende möjligheten att söka investeringsstöd för SKBs nybyggnation föreslås genomföras.

Jag/vi yrkar

- **att föreningsstämman beslutar att** låta genomföra en förstudie avseende möjligheten att söka investeringsstöd för SKBs nybyggnation.

Styrelsens utlåtande över motion 17

SKB utvärderar löpande möjligheten till olika typer av stöd. Ibland har dessa fungerat utifrån de motkrav som ställts av stödgivaren, och ibland inte.

De nya reglerna för det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande börjar gälla den 1 februari 2020 och en "förstudie" är redan påbörjad. Stödets syfte är bland annat att möjliggöra lägre hyresnivåer. Det som motionären skriver gällande att en del av lägenheterna avsätts för specifika ändamål (ungdomar och/eller socialt utsatta hushåll) gäller dock inte för kooperativa hyresrätter.

Inom SKB sker tilldelning av lägenheter enligt turordningsprincipen (§7 i SKBs stadgar) dvs den medlem som har visat intresse för en lägenhet och innehar längst kötid ska tilldelas lägenheten. Detta är en grundmurad princip som gäller inom föreningen. Utifrån SKBs historiska nyproduktion så är det tydligt att olika produktioner, baserat bland annat på läge och hyresnivåer, attraherar olika medlemsgrupper. SKB har dessutom målsättningen att det ska vara en variation av små och stora lägenheter i samtliga projekt. Så genom att nyproducera med variation, utifrån bland annat läge, lägenhetsstorlekar och ekonomiskt stöd (där detta fungerar) ges möjlighet för fler medlemsgrupper att efterfråga SKBs lägenheter. Men baserat på dagens stadgar är ingen annan tilldelning av lägenheter möjlig än enligt turordningsprincipen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 18

Kostnader för köande medlem

av Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet

Förslag: Att underlag tas fram vad kostnaden är för varje enskild köande medlem samt totala kostnaden för de köande.

Bakgrund: Ett sådant underlag bidrar till en helhetsbild av ekonomin. Se även min motion Hantering av beslut för tjänstemän och styrelse.

Styrelsens utlåtande över motion 18

Medlemmarna är föreningens ägare. Ur ett föreningsperspektiv utgör medlemmarna en enhet. Att särredovisa kostnaderna för viss medlemsgrupp skapar inget mervärde för föreningen som helhet. Kömedlemmar betalar en årsavgift. För hyresmedlemmar ingår årsavgiften i hyran. Årsavgiften är 250 kronor (alternativt 125 kronor för ungdomsmedlemskap).

Medlemmarna tar också - genom insatssystemet - ett stort gemensamt ansvar för finansieringen av föreningens verksamhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 19

Intresseanmälan till lägenhet och turordning

av Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Högbloom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater

Kallelse till lägenhetsvisning görs enligt turordningen för de som gjort intresseanmälan.

Vi vill inte att rätten till att göra intresseanmälan inför en visning och att bli kallad till visning ska begränsas. Det är för oss en grundläggande medlemsrätt i SKB.

Att medlemmar missuppfattat och ibland kanske "överutnyttjar" sin rätt får inte lösas genom begränsning av en grundläggande medlemsrätt.

Vi tror att en rejäl förbättring av informationen på hemsidan kan minska problemen. Särskild vikt måste läggas vid att ett ja efter visningen är ett bindande (muntligt)avtal.

Formuleringen på hemsidan "Om du har längst turordning för någon lägenhet du tackat ja till efter visning ska du teckna kontrakt" är alldeles för knapphändig och måste utvecklas.

Att administrera och informera medlemmarna om uthyrningsverksamheten på ett rationellt sätt är en fråga för styrelsen och förvaltningen.

Om behov visar sig att på något vis sanktionera brott mot avtalet om att teckna kontrakt får styrelsen återkomma med förslag om detta när utfallet av förbättrad information i frågan getts tid att verka.

Vi yrkar därför

- a t t** styrelsen får i uppdrag att förbättra information och detaljregler om bl.a. medlemmars skyldigheter och ansvar vid intresseanmälan och särskilt om medlems ansvar o skyldigheter när man står i tur att teckna kontrakt.
- a t t** föreningsstämman avslår styrelsens förslag till förändringar avseende att begränsa rätten att lämna intresseanmälningar.

Styrelsens utlåtande över motion 19, se motion 20

Motion 20

SKB:s arbete med uthyrning

av Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten

Förslaget i korthet

SKB bör utreda medlemmars agerande vid uthyrning för att hitta åtgärder som riktas enbart mot dem som agerar diskutabelt – i stället för att införa åtgärder som innebär inskränkningar för alla medlemmar.

Informationen på hemsidan om uthyrning behöver förtydligas och förbättras.

I [rapporten om det parlamentariska systemet och turordningen](http://www.skb.org/wp-content/uploads/Rapport-Parlamentariska-systemet-och-turordning-1.pdf) (www.skb.org/wp-content/uploads/Rapport-Parlamentariska-systemet-och-turordning-1.pdf) behandlas bland annat SKB:s uthyrningsverksamhet.

I rapporten förekommer märkliga formuleringar om hur vissa medlemmar agerar i samband med visning och uthyrning. Man pratar om ”slentrianmässiga intresseanmälningar”, visningar som ”nöje” och ett ”’upplåst’ eller skenbart stort intresse”.

Man säger att det är ett problem att medlemmar anmäler sig till visning och sedan inte tackar ja till lägenheten – trots att det är helt naturligt att titta på många lägenheter innan man hittar någon som man vill flytta till.

Man anger hur många medlemmar som fått fem kallelser eller fler per år – som om detta låga antal skulle vara anmärkningsvärt.

Man finner det ”problematiskt” att ungefär hälften av dem som anmält sig till visning inte svarar vare sig ja eller nej – trots att man på annat ställe säger att inget svar uppfattas som ett nej. Frågan är snarast: Varför finns det en nej-knapp? Det räcker om intresserade kan anmäla.

Man påstår att vissa medlemmar inte anmäler intresse för en lägenhet när de ser att de skulle komma långt ned på intresselistan och att lägenheten sedan kanske går till en medlem med kortare kötid – man pratar om en risk för att ”det inte är ’rätt medlem’ som får ’rätt lägenhet’”.

Men den som inte anmäler intresse har ju själv valt att avstå. Och när nu SKB vet hur det fungerar – att medlemmar längre ned på listan har chans att få lägenheten – varför informerar man inte tydligt om det på hemsidan?

Man kritiserar att vissa först tackar ja men sedan tackar nej när de blir erbjudna kontrakt. Det kan naturligtvis ifrågasättas, även om det i enskilda fall kan finnas godtagbara förklaringar.

Men på SKB förefaller man agera väldigt passivt. Man skickar mejl eller sms, väntar en viss tid och skickar sedan till nästa som står på tur och så vidare tills någon hör av sig. Och man bryr sig inte om att kontakta dem som tackar nej (eller avstår från att svara). Man frågar inte om anledningen till att medlemmar ångrar sig, så att man skulle kunna lära sig något, och man hör inte ens av sig för att anmärka på det beteende som nu kritiseras i rapporten.

SKB är till för sina medlemmar. Då är det märkligt att man gör dessa ifrågasättande beskrivningar av hur medlemmar agerar, samtidigt som man själv agerar passivt och inte försöker ta reda på orsaker och hitta åtgärder som riktar sig mot dem som eventuellt agerar diskutabelt. Att i stället införa inskränkningar för samtliga medlemmar är inte acceptabelt.

Informationen på de webbsidor som gäller uthyrningen och dess olika faser, från intresseanmälan till kontraktsskrivning, behöver också förtydligas och förbättras.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utreda medlemmars agerande vid uthyrning i syfte att hitta åtgärder som riktar enbart mot dem som agerar diskutabelt i stället för att införa åtgärder som innebär inskränkningar för samtliga medlemmar samt

att ge styrelsen i uppdrag att se till att informationen på de webbsidor som gäller uthyrning förtydligas och förbättras.

Lars Lingvall, fullmäktig
Kenneth Möller, kvartersrådet
Ulf Tapper, kvartersrådet
Åsa Snöljung, kvartersrådet
Agnetha Sandström
Cristina Betts
Therese Fernberg

Styrelsens utlåtande över motionerna 19 och 20

De utmaningar med uthyrningsprocessen som finns inom SKB är redovisade i ”Rapport – parlamentariska systemet och turordningen” daterad 2019-01-25 och tillgänglig på Mina sidor på SKBs webbplats skb.org. Rapporten är ett resultat av det arbete som utförts av en arbetsgrupp bestående av såväl styrelseledamöter som boende och köande fullmäktigeledamöter.

Rapporten beskriver utmaningar som är en följd av turordningsprincipen. Enligt den kan en medlem, med bibehållen turordningsrätt, göra hur många intresseanmälningar som helst utan att fullfölja dessa eller hoppa av uthyrningsprocessen i ett sent skede. Det är även möjligt att göra en ny intresseanmälan direkt efter inflyttning. Dessa utmaningar finns inte i samma utsträckning hos andra fastighetsägare, vare sig kommunägda, privata eller kooperativa eftersom acceptans av lägenhetserbjudande hos många av dem leder till förlorad kötid. I rapporten förordar arbetsgruppen att stadgarna ska tillåta tillämpningsregler som förhindrar intresseanmälningar från medlemmar som genom sitt agerande visat att de inte egentligen är intresserade av lägenhet eller som nyligen flyttat in i en SKB-lägenhet. Styrelsen ställer sig bakom förslaget att se över möjligheterna till att införa tillämpningsregler, vilket finns med i det förslag till inriktningsbeslut som lämnas till detta års föreningsstämma.

Oavsett om tillämpningsregler införs, eller inte, har inom förvaltningsorganisationen ett arbete med att se över omflyttningsprocessen, inledd i december 2019. Syftet är dels att undersöka hur de idag helt eller delvis manuella delarna av processen kan digitaliseras, dels – och inte minst viktigt – att tydliggöra hur processen fungerar och vad de olika stegen i processen innebär. Bland annat studeras hur erbjudande om lägenhet och själva kontraktsskrivningen kan göras både effektivare och säkrare. I arbetet med översynen är avsikten att kontakta medlemmar, både i enkätform och genom fysiska möten, för att fånga upp förbättringsbehov utifrån de bostadssökande medlemmarnas perspektiv.

Styrelsen instämmer i motionärernas uppfattning om att information och innehåll på SKBs webbplats alltid kan förbättras och förtydligas. Inte desto mindre ser styrelsen ett behov av att stadgarna ska tillåta instiftandet av tillämpningsregler. Dessa ska dock utformas så att reglerna i första hand riktas mot de som agerar diskutabelt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första att-satsen i motion 19 och andra att-satsen i motion 20 besvarade.

att avslå andra att-satsen i motion 19 och första att-satsen i motion 20.

Motion 21

Angående otillåtet boende inom SKB

av Thomas Wolf, hyresmedlem Vingen, och Håkan Hellkvist, fullmäktig Bälgen

BAKGRUND

Bakgrund till vår motion

SKB:s kvarter Motorn-Bälgen-Vingen är SKB:s äldsta. Byggda 1917–1919.

Kv. Motorn-Vingen och Bälgen har tillsammans 287 lägenheter.

Våra kvarter har en av de längsta kötiderna. Genomsnittlig kötid för exv. kv Motorn (mätt under perioden 2018-09-25 till 2019-09-25) är:

1:or 40 år

2:or 45 år

3:or 42 år
4:or + 42 år
Källa SKB

Generellt ang. våra kvarter

Vi i kvarteren Motorn-Vingen-Bälgen har under senaste åren tid upplevt att allt fler ungdomar har flyttat in i våra kvarter. Ungdomar som enligt kötider inte möjligen skulle kunna vara medlemmar eftersom de inte var födda då.

Samtidigt har vi som medlemmar i kvartersrådet fått uppgift från SKB om godkänd andrahandsuthyrning. Senast var det tre godkända andrahandsuthyrningar i samtliga tre kvarter.

Vi har som boende och medlemmar i kvartersrådet länge varit engagerade mot otillåtet boende. Detta i första hand för att det sätter hela SKB:s system om bostad efter turordning på spel.

Vi har med anledning av detta (som medlemmar i kvartersrådet) haft möten med SKB Eva Stadholm och Johan Brottsjö som på SKB arbetar med problemet och vi har även sammanträffat med Pelle Björklund från SKB:s styrelse med stor erfarenhet från sin tid som vd på Svenska bostäder, anställd i SKB m.m.

Vi har även fått ett brev daterat så sent som 2020-01-13 från ansvarig chef på SKB inom Uthyrning Claes Berglund ang. just otillåtet boende.

Under dessa samtal och korrespondens har vi förstått att det är ett uttalat problem att medlemmar med lång kötid utnyttjar detta för att kunna "ge" barn eller barnbarn en lägenhet. Man skriver exv. kontrakt på en lägenhet och folkbokför sig på adressen utan att ha som syfte att bo där. Istället flyttar en ung familjemedlem in. Detta beteende är självklart djupt orättvist för SKB:s övriga medlemmar och det är dessutom ett tydligt missbruk av föreningens viktigaste syfte att SKB ska ... *i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för **permanent boende** åt föreningens medlemmar* (SKB:s stadgar § 2:2).

Sedan 1 oktober 2019 förändrades som bekant delar av hyreslagen. Förändringarna innebär bland annat allvarigare konsekvenser för den som utan tillstånd upplåter sin bostad i andra hand, framför allt riskerar man att bli av med sitt hyreskontrakt utan föregående uppmaning om att vidta rättelse.

Generellt ang. kötider i SKB

Kötiderna för lediga lägenheter påverkas av läge, hyra, storlek och standard. De senaste åren har i genomsnitt drygt 1 000 lägenheter per år blivit lediga för uthyrning.

Genomsnittliga kötider idag:
Stockholms innerstad: från 35 år
Inre ytterstaden: från 35 år
Yttre ytterstaden: från 30 år
Källa SKB

Ang. kötider i framtiden

Möjligheten att i framtiden erhålla en lägenhet inom SKB påverkas av flera faktorer, bland annat tillgången på ledig mark att bygga på, mark- och byggpriser, bostadsbristen i Stor-Stockholm m m.

SKB har ett stort antal unga medlemmar (cirka en tredjedel är under 18 år). När dessa når vuxen ålder och söker lägenhet kommer kötiderna att förlängas ytterligare. Som situationen ser ut idag kan SKB därmed inte garantera att samtliga medlemmar erbjuds en lägenhet i framtiden.

Medlemmars åldersfördelning 2018

Ålder	Boende	%	Köande	%	Totalt	%
0-10	0	0	15 074	17	15 074	17
11-17	0	0	13 987	16	13 987	15
18-25	135	0	15 466	17	15 601	17
26-45	2 446	3	20 295	22	22 741	25
46-65	3 186	4	12 759	14	15 945	18
66-	2 117	2	4 682	5	6 799	8
Totalt	7 884	9%	82 263	91%	90 147	100%

Källa SKB

Hela 91% av SKB:s medlemmar är (var 2018) alltså köande medlemmar och bara 9 % är boende inom SKB.

Antal medlemmar inom olika turordningsintervaller år 2018

Turordningsår	Boende	Köande	Samtliga
1917-1970	372	234	606
1971-1980	2 523	3 453	5 976
1981-1990	3 468	16 537	20 005
1991-2000	882	20 919	21 801
2001-2010	314	23 033	23 347
2011-	325	18 087	18 412
Totalt	7 884	82 263	90 147

Källa SKB

Problemet som sådant är stort och innebär bl.a. att:

- Detta i sin tur skulle på sikt kunna påverka Stockholm kommuns välvilja till framtida markanvisningar åt SKB.
- Även att otillåtet boende är ett svek mot köande medlemmar som utgör 91% av SKB:s medlemmar och som ställt sig i kö för en framtida lägenhet. Och fräntas den chansen av folk som kringgår systemet.
- Otillåtet boende är också ett kapitalslöseri utan dess like. Ingen vet med säkerhet hur stor andel av lägenhetsbeståndet som hamnar under kategorin "otillåtet boende", men oavsett hur antagandet ser ut blir siffrorna skrämmande. Vi åskådliggör några exempel i tabellen nedan.

Beräkningsformel	
Antal lägenheter (8060) * medelstorlek (70m ²) * produktionskostnad (40.000/m ²)	
Andel lägenheter utanför turordningen i %	motsvarar kostnad i kr för nyproduktion
3	677 040 000 kr
5	1 128 400 000 kr
10	2 256 800 000 kr
15	3 385 200 000 kr

SKB's lägenhetsbestånd Antal: 8060 st

Total bostadsyta (BOA): 568.188 m²

Genomsnittlig lägenhetsstorlek: 70 m²

Produktionskostnad: lågt räknat 40.000 kr/m²

Det skulle alltså krävas en nyproduktionskostnad motsvarande 677 miljoner kronor för att ge de köande ett boende som motsvaras av 3% otillåtet boende.

Om antagandet byts ut mot 10% hamnar man på svindlande 2,25 miljarder.

(Källa produktionskostnad: <https://www.hemhyra.se/nyheter/dyrare-att-bygga-nya-lagenheter/>)

MOTION

Motionsyrkanden för att SKB ska bättre kunna förhindra eller åtminstone försvåra otillåtet boende i SKB:s fastigheter.

- Att kunna säga upp hyresmedlemmar utan rättelseanmaning.
- Att SKB kan driva ärenden till Tingsrätt.
- Att SKB kan polisanmäla falska intyg, ockerhyror och mened i hyresnämnd.

Ägande av villa/BR

- Att SKB kan vid nytecknade av hyreskontrakt säkerställa om medlemmen som tecknar kontrakt äger villafastighet/BR genom att hyresmedlemmen inkommer med en egen uc (där ägandet framgår). Följa den rådande praxisen i branschen vid nytecknade av hyreskontrakt dvs inkomma med försäljningsdokumentation inom 3 månader.

Ärenden som kan sägas upp av SKB utan rättelseanmaning föreslås vara:

- Enligt § 9 i stadgarna (uteslutning) måste hyresmedlemmen anmodas om rättelse genom rekommenderat varningsbrev. I den nya lagen som trädde i kraft den 1 oktober 2019 togs rätten till rättelse bort i de fall hyresgästen sålt, köpt, hyrt ut otillåtet, eller tagit ockerhyra. SKB bör i sina stadgar följa denna lag.
- Om Hyresmedlemmar som hyr eller hyrt ut sin lägenhet via AiR BnB (förmedlingssajt) vid upprepade tillfällen. Om det skett vid ett tillfälle ska rekommenderat varningsbrev från SKB utgå.
- Om andrahandsuthyrning förekommer mer än 6 månader och där vittnen finns.
- Om Hyresmedlemmar som i hyresnämnden dömts ha tagit ockerhyra och hyrt ut otillåtet i andrahand (där SKB inte haft kännedom om detta förrän efter att dom fastslagits).
- Om Hyresmedlemmar som är registrerade i obefintlighetsregistret (skatteverket har det 3 sista åren inte haft kännedom om var hyresmedlemmen bor) eller utvandrat

Att SKB ska kunna driva ärenden i Tingsrätt

- Att SKB ska kunna driva ärenden i Tingsrätt. Genom att driva ärenden i Tingsrätt bekostas ärendet av hyresmedlem och inte av kollektivet. Detta kommer också ha en avskräckande funktion samt att handläggningstiden i rättsprocessen förkortas.

Polisanmälan

- Att SKB kan polisanmäla hyresmedlemmar som skickar in falska kontrakt, arbetsgivarintyg och dylikt.

I dag är det ingen påföljd för hyresmedlemmar som ljuger i hyresnämnden. Om detta polis-anmäls bidrar det till sanningsenliga vittnen. Hyresmedlemmar som skickar in falska kontrakt, arbetsgivarintyg och dylikt får en påföljd och därmed kan detta förebyggas.

Stadgeändring

- Att SKB genomför erforderlig stadgeändring mht ovanstående.

Övrigt

- Vi bedömer redan nu att denna motion är sådan att den enligt stadgarna innebär att föreningsstämman ska höras.

§28 Skyldighet att höra föreningsstämman (*”Styrelsen ska inhämta föreningsstämman mening innan den fattar beslut kräver av principiell art eller av större ekonomisk betydelse”*)

Detta mht till de kostnader som otillåtet boende med sannolikhet innebär för SKB för att kunna ersätta dessa oåtkomliga lägenheter med nyproduktion för de köande medlemmarna. Se översiktlig kostnadsutredning sid 3.

Styrelsens utlåtande över motion 21

Problemet med otillåtet boende finns hos SKB, liksom hos andra fastighetsägare – såväl privata som allmännyttiga. Omfattningen är omöjlig att svara på, det är sannolikt så att det förekommer fall som inte uppdagas. Inom SKB handlar det främst om otillåten andrahandsuthyrning, men även oriktiga byten förekommer. Styrelsen delar motionärernas syn att detta är problematiskt.

De fakta som motionärerna lyfter fram i motionen stämmer väl. De teoretiska beräkningarna är intressanta, även om det finns osäkerhet i slutsatserna. Oavsett om beräkningarna stämmer, eller inte och oavsett om antagandena om konsekvenserna av otillåten andrahandsuthyrning inte går att bevisa, visar innehållet i motionen på ett problem att ta på allvar.

Förebyggande arbete

I samband med uthyrning av lägenheter framkommer inte sällan uppgifter som tyder på att medlemmen inte avser bosätta sig i lägenheten. Ibland avstår medlemmen från att gå vidare till kontrakt efter att kontrollfrågor ställts. Ofta finns inga fakta att gå på för att säga nej till uthyrningen.

Inom förvaltningsorganisationen finns en funktion som arbetar proaktivt och med ärenden om misstänkt otillåtet boende. Funktionen har sedan årsskiftet förstärkts och utgör nu en heltidstjänst som nu är samordnad med uthyrningen. Därigenom underlättas ett samarbete kring dessa frågor. Information om vad som gäller för andrahandsuthyrning och konsekvenserna av otillåtet boende finns på föreningens webb-plats och i Vi i SKB. Därutöver lämnas muntlig information till kvartersråd och ämnet har också varit uppe på en temakväll.

Ny lagstiftning

Sedan den 1 oktober gäller skärpta regler inom hyreslagstiftningen. De nya reglerna omfattar även kooperativ hyresrätt och därmed SKB. De regler som skärpts avser:

- Ettårsfrist för lägenhetsbyte (det krävs nu att man bott i en lägenhet i ett år för att få genomföra lägenhetsbyte).
- Ansökan om lägenhetsbyte ska avslås om det finns misstanke om otillåten ersättning, det vill säga om vi på goda grunder misstänker att svarta pengar förekommer.

- Byte tillåts inte mellan hyresrätt och bostadsrätt eller ägt boende (villa/radhus/andelslägenhet).
- Tydligare gräns mellan vad som är andrahandsuthyrning och vad som är en inneboende-situation.
- Skärpta regler mot överhyra vid andrahandsuthyrning.
- Skärpning och delvis nya regler när betalning utgår i samband med överlåtelse av hyreslägenheter.
- Förverkanderegler vid otillåten andrahandsuthyrning har skärpts och fordrar inte längre rättelseanmaning (då möjlighet till rättelse inte längre finns). Dock krävs att hyresvärderna tillräckligt tydligt har informerat om vad som gäller.

Det som främst påverkar SKB är ettårsfristen, förbudet mot byte mot bostadsrätt/ägt boende och förstås de skärpta förverkanderegler vid otillåten andrahandsuthyrning. SKBs medarbetare inom uthyrning och otillåtet boende har utbildat sig inom den nya lagstiftningen och följer förändrad rättspraxis.

Information

På föreningens hyresavtal för bostadslägenheter framgår under rubriken ”Permanent boende” att ”Hyresgästen försäkras genom undertecknande av detta hyresavtal att lägenheten stadigvarande kommer att bebos av hyresgästen och således utgöra hyresgästens permanentbostad”.

Under allmänna avtalsvillkor framgår vidare att ”Hyresgästen förbinder sig att inte upplåta lägenheten i andra hand, byta eller överlåta lägenheten till annan utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd.”

Information om andrahandsuthyrning finns på skb.org, i frågeforumet som tillhör webbplatsen och med jämna mellanrum även i Vi i SKB.

Uteslutning och utträde vid missbruk

Enligt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt 2 kap. 7 § gäller följande:

”När en kooperativ hyresrätt är förverkad enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § denna lag, skall den kooperativa hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har gått med på att hyresgästen står kvar som medlem. Detsamma gäller om hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken.”

Det betyder att för de fall hyresavtal förverkats enligt 12 kap. 42 § jordabalken (bland annat otillåten andrahandsuthyrning) eller när förlängning av avtal inte medges med stöd av kapitlets § 46 (åsidosättande av förpliktelser) anses medlemmen ha utträtt ur föreningen. Något särskilt beslut om uteslutning (enligt stadgarna § 9) behöver inte fattas och därmed behövs inte heller den stadgeenliga skriftliga varningen från styrelsen. När medlem förverkat hyresrätten enligt 12 kap. 42 § jordabalken eller sagts upp med stöd av 46 §, registreras utträde och medlemmen meddelas om att denne inte längre är medlem i föreningen.

Arbete mot otillåtet boende

Redan vid uthyrningstillfället ställs frågor om nuvarande boende, för att upplysa om och säkerställa att medlemmen har för avsikt att använda lägenheten för sitt eget permanenta boende. Detta upprepas också vid kontraktstillfället. Några avstår redan då från att hyra lägenheten. Andra vässar argumenten. När det gäller redan boende behöver förvaltningen få in indikationer på otillåtet boende. Det kan vara SKBs egen personal som noterar tecken på att det inte är medlemmen som bor i lägenheten. Det kan även vara post som kommer tillbaka, passerbrickor som någon annan vill hämta ut, felanmälningar från andra än medlemmen osv. Kontroller görs också fortlöpande av boende medlemmar som ändrar sin adress hos folkbokföringen. Vidare lämnas uppgifter från grannar. Baserat

på de indikationer som inkommer görs en utredning. Om tillräckliga underlag föreligger leder det till en kontakt med hyresgästen. Förfrågningar leder inte sällan till att hyresmedlemmen själv säger upp sitt hyresavtal. Vid tillräckligt starka bevis sägs hyresavtalet upp och ärendet hänskjuts till hyresnämnden. Även då förekommer det att medlemmar lämnar sina lägenheter "frivilligt". I dessa fall mister de även sitt medlemskap. Om medlemmen inte frivilligt lämnar lägenheten prövas ärendet av hyresnämnden. Då krävs bevis och vittnen som styrker den olovlige andrahandsuthyrningen för att nämnden ska besluta att hyresförhållandet ska upphöra. Om så sker upphör även medlemskapet.

Ett framgångsrikt arbete mot otillåten andrahandsuthyrning kräver således aktiva medarbetare hos SKB och vittnesmål från grannar och andra bevis som styrker den otillåtna andrahandsuthyrningen. Därvidlag har den nya lagstiftningen inte gjort arbetet lättare.

Ägande av annan bostad

Frågan om ägande av annan bostad är inte oproblematiske. SKBs stadgar säger i nuvarande lydelse (§ 7) att *"Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan genom lottning."* Det betyder, enligt stadgarnas ändamålsparagraf § 2 punkten 2, att om medlemmen uppger att hen avser använda SKB-lägenheten för sitt eget permanenta boende då är föreningen förhindrad att göra en behovsbedömning.

Andra fastighetsägare är sällan bundna av en stadgereglerad strikt turordningsprincip, utan kan sätta upp tillämpningsregler kring uthyrningen. Det betyder att privata och allmännyttiga bostadsföretag kan ha och har regler kring detta. Vid en förfrågan till ett tjugotal bostadsföretag har framkommit av de elva svar som hittills inkommit (nio allmännyttiga och två privata) att man inte accepterar ägande av annan bostad. Annan ägd bostad (radhus/villa/ bostadsrätt) ska avyttras inom 6–12 månader. Om så inte sker sägs hyresavtalet upp då behov anses saknas, oavsett om hyresgästen bor i hyreslägenheten, eller inte.

Ett regelverk kring ägande av annan bostad kan te sig enkelt att fatta beslut om, men inte lika enkelt att tillämpa. En vanlig situation är att en medlem vill hyra lägenhet inom SKB och bosätta sig där permanent, trots kvarstående ägande i en villa/radhus/bostadsrätt som t ex kan bero på att en fd partner efter separation ska bo kvar, utan ekonomiska möjligheter att lösa ut SKB-medlemmen. En sådan situation kan ha sin grund i att gemensamma barn ska kunna gå kvar i sin skola eller inte ryckas upp ur sin invanda miljö. Ett annat dilemma finns beträffande fritidshus med permanentstandard. Vem ska avgöra vad som är ett fritidshus och vad som är en annan permanentbostad? Med dagens bostadssituation och lånekrav är det också vanligt att föräldrar är delägare i sina barns bostadsrätter. Dessa situationer behöver beaktas i regelverk och sedan tillämpas. Risken med att tillåta ägande av annan bostad måste vägas mot risken att en felaktig bedömning görs, som drabbar en medlem som vägras hyra lägenhet.

Styrelsen anser att ett regelverk som hindrar innehav av villa/radhus/bostadsrätt inte fullt ut motsvarar den verklighet som många familjer idag omfattas av. Många lever i andra konstellationer än traditionella kärnfamiljer och barn behöver ofta stöttning från föräldrar, genom samägandeskap, vid köp av bostadsrätter. Dessutom registreras ägandet av andel i bostadsrättsföreningar inte i något officiellt register, varför sådant ägande är synnerligen svårkontrollerat. Slutligen innebär ett sådant regelverk en inskränkning i äganderätten, som föreningen inte bör medverka till. Om föreningsstämman ändå skulle fatta beslut om ett regelverk som inte tillåter ägande av annan bostad bör det i stadgarna regleras på så sätt att styrelsen medges behörighet att fastställa tillämpningsregler. Vidare bör beslut om sådana regler samordnas med övriga tillämpningsregler som styrelsen föreslår ska möjliggöras.

Sammanfattning

Kooperativ hyresrätt omfattas av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken, även kallad hyreslagen. SKB är fri att använda de verktyg som finns tillgängliga för hyresmarknaden i övrigt. SKB kan också vända sig till den rättsinstans som är lämplig med hänsyn till omständigheterna i det aktuella ärendet. Något ytterligare stöd i stadgar, stämmobeslut eller annat styrande regelverk behövs inte. SKB kan redan idag säga upp hyresmedlemmar utan rättelseanmaning, driva ärenden till tingsrätt och göra polisanmälan när fog för det finns. Dock kan det inte ligga i föreningens medlemmars intresse att SKB regelmässigt stämmer sina medlemmar i tingsrätten där förlorande part ska svara för den andres rättegångskostnader.

Lagen om kooperativ hyresrätt stipulerar att medlem vars hyresavtal upphört på grund av förverkande eller åsidosättande av sina förpliktelser, ska anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller hyresavtal som upphör efter uppsägning från SKB på grund av såväl otillåten andrahandsuthyrning som störningar och bristande betalningar etc. Någon skriftlig varning eller beslut om uteslutning enligt stadgarna § 9 krävs inte. Inte heller i detta avseende är det nödvändigt att skärpa stadgarna för att medlem som mister sitt hyresavtal också ska mista sitt medlemskap.

Regler mot innehav av villa/radhus/bostadsrätt skulle, enligt styrelsens uppfattning, leda till rättsosäkra bedömningar och dessutom innebära en inskränkning i äganderätten. Detta skulle strida mot grundförutsättningen för en ekonomisk förening, nämligen att den ska verka för sina medlemmars ekonomiska intressen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse att-satserna 1–3 och 5–12 i motionen besvarade.

att avslå att-sats 4 i motionen.

Motion 22

Andrahandsuthyrning och konsekvenser av hyresnämndens beslut

av Ulrika Lindh, kömedlem

Idag har SKB väldigt övergripande regler för boende och vad som faktiskt gäller och krävs för en boende att inneha ett kontrakt. Detta innebär att SKB lägger pengar i onödan på advokater för att behöva hänskjuta dessa diffusa ärenden till Hyresnämnden. Det behöver ändras så att SKB kan enklare hantera ärenden internt utan dessa årslånga väntetider hos Hyresnämnden och kostnader för extern hjälp. Om vi i SKB kan göra dessa regler tydligare kan vi underlätta uthyrningen och på så sätt få sökande medlemmar snabbare tillgång till boende.

Vi har även ett problem internt där unga inte får lägenheter även fast de har köat i 15 år. Idag kan du få ett förstahandskontrakt i Stockholms bostadskö efter 8år. Hur mäter sig SKB med Stockholms stads kö?

Vi måste ha i åtanke att våra unga inte kommer välja vår förening om den kostar mer och dessutom har längre väntetid än den kommunala bostadskön. Jag tror att med tydligare regler för uthyrning för de boende och genom att skriva kraven i hyreskontrakten kan vi frigöra fler lägenheter som ligger årsvis väntande inför en tvist i hyresnämnden och eventuellt kan förloras så de hamnar utanför SKB's kösystem.

Därför föreslår jag att:

- Att styrelsen ska se till att krav som åberopas i förhandlingar i hyresnämnden också finns i hyreskontrakten.
- Att SKB redovisar överlåtelser fastslagna av hyresnämnden som bryter mot SKB's fastslagna turordning.

Styrelsens utlåtande över motion 22

Hyreslagen

Kooperativ hyresrätt omfattas i huvudsak av samma regler som gäller för övriga hyresrätter i Sverige. Bestämmelserna finns i 12 kap. jordabalken, som i allmänhet brukar kallas hyreslagen. Därtill finns några regler i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt gällande exempelvis hur beslut om hyra fattas.

Hyreslagen är en skyddslagstiftning som ska skydda hyresgästen mot hyresvärden, som av lagstiftaren anses ha ett överläge. Hyreslagen är i huvudsak tvingande, vilket innebär att man inte kan avtala bort bestämmelserna. I vart fall inte genom överenskommelser som försämrar hyresgästens ställning. En viktig del av hyreslagen gäller det så kallade besittningsskyddet. Förenklat innebär besittningsskyddet att en hyresvärd som vill säga upp en hyresgäst måste kunna styrka att en hyresgäst har brutit i sina förpliktelser i så hög grad att det inte är oskäligt att hyresavtalet upphör genom förverkande (12 kap. 42 § jordabalken) eller åsidosättande av förpliktelser (12 kap. 46 § jordabalken). Det kan handla om att man hyrt ut eller överlåtit sin lägenhet utan tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden, inte betalat hyran eller att man stör sina grannar. I dessa situationer kan hyresvärden säga upp hyresavtalet. Om man inte är överens om uppsägningen, vilket man som regel inte är, hänskjuts tvisten till hyresnämnden för avgörande. Där krävs bevisning och/eller vittnesuppgifter. När hyresnämnden fattat sitt beslut, kan det i vissa fall också överklagas till hovrätten. (Det finns också möjlighet

att stämma i tingsrätten, men kraven på försummelse från hyresgästen och kravet på bevisning är lika stora). Om ett beslut eller en dom innebär att hyresförhållandet ska avslutas, åläggs hyresgästen att avflytta.

Medlemskapet

Regler kring medlemskapet följer lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och SKBs stadgar. Inom lagens ramar är föreningen mer fri att fastställa regler kring medlemskapet. I lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt finns bestämmelse som säger att medlem som mister sin kooperativa hyresrätt enligt hyreslagens bestämmelser (12kap. 42 och 46 §§ jordabalken) anses utträda ur föreningen. Det betyder att om man blir uppsagd från sin SKB-lägenhet på någon av de aktuella grunderna, med eller utan förhandling i hyresnämnd, tingsrätt eller hovrätt, mister man också sitt medlemskap i föreningen.

Praktiska konsekvenser för SKB

Det som beskrivits ovan innebär för SKB, som för andra hyresvärdar, att det inte har någon betydelse för vad som gäller, om man skriver in regler i hyresavtalen som innebär en inskränkning av hyreslagens bestämmelser. Upplysningsvis informerar SKB redan idag om att man måste bo permanent i sin lägenhet, att man inte får överlåta eller hyra ut sin lägenhet utan tillstånd, att man ska betala hyran i tid osv. Dessa skrivningar är dock enbart av upplysingskaraktär. Hyreslagen gäller ändå.

Det sagda innebär att SKB, oavsett vad som skrivs i stadgar eller hyresavtal, ändå måste hänskjuta tvister om uppsagda hyresavtal till hyresnämnden och där åberopa bevisning och vittnesuppgifter. Vidare krävs att ärendena är beskrivna på ett visst sätt, att rättslig grund åberopas och att yrkanden framställs på ett korrekt sätt. Vissa ärenden, främst vad gäller bristande hyresbetalningar, drivs via kronofogden, tingsrätten och hyresnämnden i egen regi. I ärenden om otillåtet boende anlitas som regel juridiskt biträde, till en för föreningen betydande kostnad. Målsättningen är att vissa ärendetyper ska kunna drivas av egen personal, men de mer komplicerade kommer alltid kräva juridiskt biträde som har kännedom om både processordningen och rättspraxis inom området.

Överlåtelse som bryter mot SKBs turordning

Hyreslagen medger att en hyresrätt, under vissa förutsättningar, får överlåtas vid separation, dödsfall eller genom byte, för SKBs del genom internt eller externt byte. Detta är inget SKB kan avtala bort eller reglera genom stadgar. Under 2019 genomfördes 46 byten inom SKB, 20 externa byten och 24 överlåtelse.

Det SKB kan reglera är medlemskapet. Vid överlåtelse kan medlemskap och turordning endast överföras till make/maka/sambo efter långvarigt äktenskap/samboförhållande. Vid internbyten bibehålls medlemskapet och turordningen. Vid externbyte förloras både medlemskap och turordning. Den som flyttar till SKB övertar inte bytespartners turordning, utan erhåller ”dagens datum” som turordning.

Vid lägenhetsbyten mellan SKB-medlemmar avslås bytet om den ene medlemmen kan få den andres lägenhet (eller likvärdig) på sin kötid. Då är bytet inte en förutsättning för att tillgodose behovet av en annan bostad och bytet medges inte.

Vid externa lägenhetsbyten kan motsvarande prövning inte göras. Däremot krävs i alla byten att beaktansvärda skäl finns för bytet. Härvid följer SKB branschstandard och rättspraxis. Rättspraxis tillämpas också vid bedömning av begäran om överlåtelse i samband med separation och dödsfall.

Byten (både interna och externa) granskas noga och skälen prövas. I tveksamma fall avslås begäran, just för att turordningsprincipen ska tillämpas i så stor utsträckning som möjligt. I dessa situationer begär hyresgästen prövning i hyresnämnden. Det förekommer både att SKB både fått rätt och att hyresgästen fått det. Bland ärendena där hyresgästen fått rätt finns exempel på situationer där en SKB-medlem fått igenom det interna bytet, trots att hen hade kunnat få önskad lägenhet (eller likvärdig) på sin turordning genom kön, och som lett till att medlem med kortare kötid därigenom fått lägenhet som dennes kötid inte räckte till. Detta har hänt ett fåtal gånger, och är inget föreningen kan påverka.

Kötider

Vid jämförelse mellan SKBs kötider och de som gäller hos bostadsförmedlingen måste hänsyn tas till att man hos SKB kan stå i kö från födseln och hos bostadsförmedlingen från 18 års ålder. Hänsyn måste även tas till att bostadsförmedlingen förmedlar bostäder ägda av ett stort antal fastighetsägare. Under 2019 förmedlade bostadsförmedlingen i Stockholm 15 030 bostäder. Den kortaste kötiden var en månad (studentlägenhet) och den längsta nästan 36 år (lägenhet om två rum och kök).

Sammanfattning

Hyreslagens tvingande bestämmelser gör att motionärens förslag om ytterligare krav i hyreskontrakten, skulle vara utan verkan. Mest effekt för att åstadkomma en förbättring vad gäller unga medlemmars möjlighet att få lägenhet är att grannar anmäler otillåten andrahandsuthyrning och är beredda att vittna om detta i hyresnämnden. Exempel på medlemmar som blir av med lägenheter och medlemskap torde ha en avskräckande effekt. Därför behövs upprepade gånger information till alla medlemmar om regler, risker och konsekvenser.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 23

Införande av ungdomsbostäder inom SKB

av Victoria Bolstad, kömedlem, genom målsmän Alexander Bolstad och Anna Rebecka B. Stålnacke

SKB är Stockholms största privata hyresvärd och en viktig samhällsaktör. Med höga hållbarhetsambitioner och medlemmarnas bästa i fokus är det hög tid att SKB tar utökad ansvar gällande ungas möjlighet till kooperativ hyresrätt.

I Stockholm råder bostadsbrist. En grupp som har särskilt svårt att få en egen bostad är unga personer. Enligt hyresgästföreningens rapport [“Unga vuxnas boende i Stockholmsregionen 2019”](#) bor 33% av unga vuxna i åldern 20 till 27 år i Stockholmsregionen med förälder, varav 86% motsvarande 67 000 personer är ofrivilligt hemmaboende och skulle vilja ha ett eget boende.

I nyhetsmeddelandet [”Ökat intresse för kooperativ hyresrätt”](#) från 2017-12-08 framgår att 33% av SKBs medlemmar är under 18 år och 50% är under 25. Omkring 17% av medlemmarna är

därmed i spannet 18 till 25 år. Nuvarande system där alla medlemmar som är 18 vid inflytt kan intresseanmäla alla lägenheter leder till att små lägenheter med låg hyra ibland går till hyresmedlemmar som bott i SKB många år, som inte själva behöver bostaden och istället utnyttjar systemet för att hyra ut olovligt. Unga kömedlemmar som är i behov av sin första egna bostad får stå tillbaka. En bild som bekräftas av SKBs svar på frågan "[Hyrs ettorna ut i andra hand?](#)" i kundforumet 2018-10-31.

För att möjliggöra för unga att komma in på bostadsmarknaden har flera hyresvärdar infört särskilda ungdomsbostäder. Ett exempel är [Familjebostäder](#) som erbjuder ungdomsbostäder till köande mellan 18 och 25 år. Bostäderna är oftast mellan 20 och 40 kvm med relativt låg hyra. Bostäderna förmedlas till olika åldrar inom åldersspannet enligt rullande schema. Dessa bostäder kan genom inställning i bostadsförmedlingens system enbart intresseanmälas av köande som har rätt ålder.

Av SKBs [stadgar per 2015-12-15](#) §7 framgår att "Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan genom lottning". Stadgarna utgör i denna formulering inget hinder för att införa begränsningar i vilken medlem som kan intresseanmäla vilken lägenhet. Den centrala principen förefaller vara att den med längst kötid av de som har intresseanmält för en viss lägenhet också är den som erbjuds lägenhet. Eftersom SKBs system för intresseanmälan redan idag har en åldersinställning som förhindrar underåriga att intresseanmäla tills de har uppnått rätt ålder så torde det vara möjligt att ställa in en övre åldersgräns för intresseanmälan på lägenheter som avsatts till ungdomsbostäder.

En förstudie avseende juridiska förutsättningar, lämpliga kriterier, behov av systemanpassningar och uthyrningsrutiner för ungdomsbostäder inom SKB föreslås genomföras. Utifrån förstudien, såvida juridiska hinder ej föreligger, föreslås en riktlinje för ungdomsbostäder inom SKB tas fram och beslutas av lämpligt forum. Ungdomsbostäder i någon form föreslås därefter införas inom SKB senast år 2025.

Jag/vi yrkar

- **att föreningsstämman beslutar att** låta genomföra en förstudie avseende juridiska förutsättningar, kriterier, behov av systemanpassningar och uthyrningsrutiner för ungdomsbostäder inom SKB.
- **att föreningsstämman beslutar att** såvida juridiska hinder ej föreligger, låta ta fram en riktlinje för ungdomsbostäder inom SKB att besluta.
- **att föreningsstämman beslutar att** ungdomslägenheter utifrån beslutad riktlinje införs inom SKB senast år 2025.

Styrelsens utlåtande över motion 23, se motion 24

Motion 24

Införande av kömedlemsbostäder inom SKB

av Victoria Bolstad, kömedlem, genom målsmän Alexander Bolstad och Anna Rebecka B. Stålnacke

SKB är Stockholms största privata hyresvärd och en viktig samhällsaktör. Med höga hållbarhetsambitioner och medlemmarnas bästa i fokus är det hög tid att SKB tar utökat ansvar gällande kömedlemmars möjlighet till kooperativ hyresrätt.

I Stockholm råder bostadsbrist. Av SKBs ungefär 90 000 medlemmar är mer än 90% så kallade kömedlemmar, det vill säga medlemmar som står i kö men som inte har ett hyreskontrakt hos SKB. Nuvarande system där alla medlemmar som är 18 vid inflytt kan intresseanmäla samtliga lägenheter leder till att hyresmedlemmar som bott i SKB många år, och alltså sannolikt har en bostad, ges företräde till samtliga attraktiva lägenheter. Kömedlemmar, varav många saknar egen bostad, får stå tillbaka. Bilden av svårighet för kömedlemmar att få en SKB-lägenhet bekräftas av SKBs svar på frågan "[Förlorar jag min köplats om jag tar en lägenhet?](#)" i kundforumet 2018-07-13.

För att möjliggöra för särskilda kategorier att komma in på bostadsmarknaden har flera hyresvärdar infört kategoribostäder. Ett exempel är studentbostäder vilka förmedlas till studenter. Dessa bostäder kan genom inställning i bostadsförmedlingens system enbart intresseanmälas av köande som har uppgivit att de är studenter, vilket verifieras genom studieintyg i samband med kontraktsskrivning. För SKBs del skulle en kategori som tar hänsyn till den absoluta merparten medlemmars intressen kunna vara att avsätta en andel lägenheter som enbart kan intresseanmälas av kömedlemmar.

Av SKBs [stadgar per 2015-12-15](#) §7 framgår att "Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan genom lottning". Stadgarna utgör i denna formulering inget hinder för att införa begränsningar i vilken medlem som kan intresseanmäla vilken lägenhet. Den centrala principen förefaller vara att den med längst kötid av de som har intresseanmält för en viss lägenhet också är den som erbjuds lägenhet. Ett enkelt sätt för SKB att avgöra vem som är kömedlem och vem som är hyresmedlem, för att kunna styra behörighet att intresseanmäla kömedlemsbostäder, är att införa en ruta på Mina sidor i vilken medlemmar själv kryssar i typ av medlemskap. Ett sätt med högre träffsäkerhet är att göra en systemmatchning på vilka medlems- eller personnummer som innehar SKB-kontrakt, och därigenom avgöra vilka som är kömedlemmar.

En förstudie avseende juridiska förutsättningar, kriterier, behov av systemanpassningar och uthyrningsrutiner för kömedlemsbostäder inom SKB föreslås genomföras. Utifrån förstudien, såvida juridiska hinder ej föreligger, föreslås en riktlinje för kömedlemsbostäder inom SKB tas fram och beslutas av lämpligt forum. Kömedlemsbostäder föreslås därefter införas inom SKB senast år 2025.

Jag/vi yrkar

- **att föreningsstämman beslutar att** låta genomföra en förstudie avseende juridiska förutsättningar, kriterier, behov av systemanpassningar och uthyrningsrutiner för kömedlemsbostäder inom SKB.
- **att föreningsstämman beslutar att** såvida juridiska hinder ej föreligger, låta ta fram en riktlinje för kömedlemsbostäder inom SKB att besluta.

- **att föreningsstämman beslutar att** kömedlemslägenheter utifrån beslutad riktlinje införs inom SKB senast år 2025.

Styrelsens utlåtande över motionerna 23 och 24

Föreningens ändamål och turordningsprincipen enligt gällande stadgar

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Turordningsrätten anger i vilken ordning en medlem är aktuell för tilldelning av lägenhet inom SKB, i förhållande till övriga medlemmar. Om flera konkurrerar om samma lägenhet har den medlem företräde som har den äldsta turordningsrätten. Ända sedan föreningens bildande har turordningssystemet varit utformat på ett sätt som innebär att turordningsrätten, även sedan en medlem fått en lägenhet i föreningen, kvarstår oförändrad.

Nuvarande stadgebestämmelser som anger att medlemmar tilldelas bostad, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmarnas turordningsrätt och lottning vid samma turordningsrätt, har haft samma lydelse sedan 1989. Ända sedan föreningens start 1916 har dock gällt att medlemmarna tilldelats bostad i den ordning de fullgjort sina förpliktelser. Fram till 1982 kunde medlemmarna välja att stå i kö för lägenhet av en viss storlek; medlemsinsatsernas storlek avspeglade hur många rum (och kök eller kokvrå) man köade för. Hyreslagen (jordabalken 12 kap.) reformerades 1968 vilket bland annat innebar att hyresgästerna fick direkt besittningsskydd och bytesrätt. Dessa rättigheter, som är bindande även för SKB, innebär en viss försvagning av turordningsrätten i och med att en icke-medlem kan byta till sig en SKB-lägenhet. Under 2019 förekom i SKB 20 externa byten.

Systemanpassningar och uthyrningsrutiner

I SKBs medlemsregister och fastighetsadministrativa it-system, som används för publicering av lägenheter och hantering av uthyrningsärenden, finns all information som behövs för att kunna särskilja medlemmar utifrån ålder och typ av medlemskap (kömedlem eller hyresmedlem). Införande av ett regelverk gällande ålder och medlemskapstyp kräver viss konfigurering och systemanpassning, men några tekniska hinder föreligger inte.

Förslag om införande av ungdoms- och kömedlemsbostäder

Motionären föreslår införande av ungdoms- och kömedlemsbostäder. Syftet som anges är att underlätta för unga och köande medlemmar att få lägenhet inom SKB. Metoden som föreslås innefattar en riktlinje som ger vissa medlemsgrupper exklusiv rätt att intresseanmäla och i förlängningen erbjudas vissa lägenheter. Förenklat handlar motionen om att införa kategori-bostäder.

Det har vid flera tillfällen tidigare framförts önskemål om att SKB ska tillhandahålla kategori-bostäder. Det har handlat om bostäder för medlemmar över 55 eller 65 år, studenter och unga. Senast en motion med förslag om ungdomsbostäder behandlades av föreningsstämman var 2012. Då avslogs motionen med hänvisning till att en kö för en viss åldersgrupp skulle kullkasta en av SKBs grundregler om att bostad tilldelas enligt medlemmens turordning.

När det gäller ungdomsbostäder förekommer dessa med förstahandskontrakt eller tillsvidarekontrakt. Den som genom bostadsförmedlingen får en ungdomslägenhet med förstahandskontrakt förlorar sin kötid. Huvudregeln i SKB är att lägenheterna hyrs ut med förstahandskontrakt. Motionären har inte närmare angett vad som kännetecknar en ungdomsbostad men styrelsen utgår från att det torde vara fråga om små lägenheter med låg hyra. Styrelsen vill därför peka på

riskan för att dessa kommer att användas som bytesobjekt vid ett externt byte när ungdomens behov senare ändras. Detta skulle ytterligare försvaga turordningsrätten.

Beträffande kömedlemsbostäder skulle motionärens förslag innebära att boende medlemmar förvägras rätten att anmäla intresse för en viss del av föreningens lägenheter. En konsekvens av detta är att turordningsrätten försvagas för vissa medlemmar. Samtidigt skulle förslaget inte innebära att det blir flera lägenheter tillgängliga för köande medlemmar; om en redan boende medlem tilldelas en lägenhet enligt sin turordning blir ju medlemmens lägenhet ledig.

Rättslig bedömning av medlems rättighet enligt gällande stadgar

Motionären gör gällande att formuleringen i stadgarnas § 7 inte utgör något hinder för att införa begränsningar i vilka medlemmar som kan lämna intresseanmälan för vilka lägenheter. Styrelsen delar inte denna uppfattning utan gör bedömningen att paragrafen skulle behöva kompletteras med bestämmelser om vilka medlemmar som får lämna intresseanmälan för vilka lägenheter. Stadgarnas nuvarande formulering om intresseanmälan och tilldelning av lägenhet har under decennier uppfattats och hanterats som en ovillkorlig rätt. Enligt styrelsen är det därför inte rimligt att göra denna rätt villkorad för den övervägande delen av föreningens medlemmar.

Sammanfattning

Styrelsen anser att motionerna om ungdoms- och kömedlemsbostäder strider mot stadgarnas ovillkorliga rätt för alla medlemmar att göra intresseanmälan till lediga lägenheter och att dessa tilldelas enligt turordningsprincipen. Mot denna bakgrund föreslås motionerna 23 och 24 avslås.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 23 och 24.

Motion 25

Vi i SKB, innehåll

av Barbro Norgren Forsberg, fullmäktig Lästen, Elisabeth Löfvander och Anne-Lie Vilhelmsson, hyresmedlemmar Markpundet

Fram till dess att inkomna motioner indelades i motioner och förvaltningsärenden fanns i vårnumret av Vi i SKB en sammanfattning av inkomna motioner med styrelsens yttrande. Fr o m 2017 är informationen borttagen.

Vi i SKB går ut till samtliga medlemmar och det är olyckligt att fundamentala föreningsfrågor såsom motioner i sammandrag med yttranden har utgått.

När Markpundet/Lästen hade ett bomöte i september 2019, föranlett av de två pågående utredningarna om eventuella stadgeändringar, kom flera synpunkter från boende att man inte hade nämnt någonting i tidningen.

Flera motioner/förvaltningsärenden inför stämman 2019 innehöll synpunkter på de två utredningarna. Här hade det varit bra om motioner/förvaltningsärenden hade funnits med i tidningen.

Att höstens nummer 2019 delvis kom att ägnas åt utredningarna anser vi vara för sent i processen.

Vi yrkar därför

att inkomna motioner/förvaltningsärenden i fortsättningen tas med i sammanfattning i vårnumret av Vi i SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 25

Fram till och med vårnumret 2015, tog medlemstidningen Vi i SKB med det aktuella årets motioner i form av titel och namn på författarna samt motionstext och styrelsens utlåtande i sammandrag. Både motionstext och styrelsens utlåtande, återgavs i förkortade versioner på grund av tidningens omfattning. Det fanns därmed en risk att förkortningarna inte gav en fullständig bild av varken motionstext eller styrelsens utlåtande.

Varje år skickas motionshäfte samt årsredovisning i tryckt version och i sin helhet utan omskrivningar, till boende och köande fullmäktige, hyresutskott, valberedning, revisorer, styrelse och till de boende via kvarterslokalerna samt till köandes medlemsmöte. Det fullständiga materialet finns också digitalt på SKBs webb.

När det kommer till informationen att Vi i SKB inte nämnt någonting om eventuella stadgeändringar, så stämmer inte den uppgiften. Under processen som både de förtroendevalda och SKBs medarbetare deltagit i, har information om processen nämnts i flera nummer. Vi i SKB har en lång produktionstid och kommer ut två gånger per år. Det medför att innehållet inte alltid kan ta upp ämnen som sker i närtid. Den utförliga och fullständiga redogörelsen för stadgeändringsprocessen kunde därför göras först i höstnumret 2019 efter att arbetsgrupperna med förtroendevalda och medarbetare under våren, hade presenterat sina slutrapporter för alla förtroendevalda i samband med den extra fullmäktigedag som arrangerades i mars.

Under hela processen har förtroendevalda medlemmar deltagit och bidragit på olika sätt. De är utöver medlemstidningen Vi i SKB och SKBs webb, en viktig kanal för information till medlemmarna de representerar.

Styrelsen anser inte att det är nödvändigt att återge motionerna, varken i sin helhet eller i en förkortad, sammanfattande version i Vi i SKB. Dels med hänvisning till den eventuellt ofullständiga bild av innehållet som kan uppkomma, dels att motionshäftet med motioner och utlåtanden i sin helhet finns i tryckt version och skickas ut så som beskrivet ovan, samt även finns digitalt på SKBs webb. Däremot kommer Vi i SKBs vårnummer fr o m 2020 förtydliga genom att ha en lista med motionernas titlar samt namn på motionärerna med hänvisning till det tryckta och digitala motionshäftet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 26

Redovisning av uppdrag med mera

av Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten

Förslaget i korthet

Styrelsen bör uppmanas att fortsätta fullgöra uppdraget att redovisa hur man har hanterat de uppdrag som man fått genom stämmobeslut.

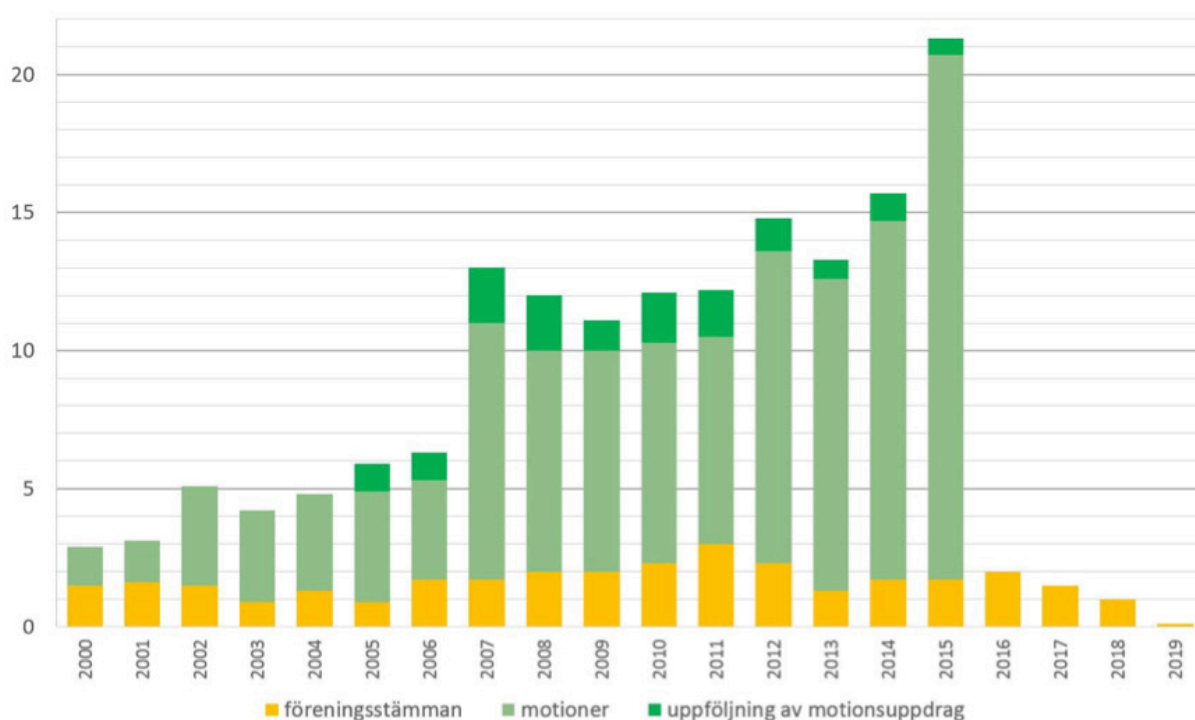
Redovisning av motioner i *Vi i SKB* bör återupptas och redovisningen av stämman förbättras jämfört med senaste redovisning utan att stämman beslutar om det.

År 2016 började styrelsen – mot föreningspraxis och mot lagen om ekonomiska föreningar – gallra bort motioner och inte låta stämman behandla dem. Samtidigt slutade man redovisa motioner i tidningen *Vi i SKB*, och man slutade också redovisa hur styrelsen hade behandlat uppdrag som stämman hade gett styrelsen.

År 2005 beslutade stämman att styrelsen årligen skulle ”redovisa vidtagna åtgärder med anledning av uppdrag till styrelsen som ännu inte slutförts”. Sådan redovisning skedde åren 2005–2015, under åren 2008–2011 till och med i både vår- och höstnumret av *Vi i SKB*.

Följande diagram visar antalet sidor i *Vi i SKB* som använts för stämman, motioner och uppdrag.

Antal sidor i *Vi i SKB* om stämman, motioner och uppdrag



Att styrelsen nu inte alls redovisar **motioner** i *Vi i SKB* är demokratiskt illa och uppmuntrar inte till medlemsengagemang. Styrelsen bör återuppta redovisning av motioner i någon form – utan att fullmäktige ska behöva besluta om det.

Eftersom redovisningen av hur styrelsen hanterar **uppdrag** grundas på ett stämmobeslut bör stämman uppmana styrelsen att följa beslutet.

Exempelvis beslutade stämman år 2016 ”att ge styrelsen i uppdrag att agera mer utifrån att SKB är en medlemsförening där medlemmarna ska känna sig delaktiga och ges inflytande”. Vad har styrelsen gjort med anledning av det uppdraget? Att inte skriva något om motioner i *Vi i SKB* är knappast i linje med det uppdraget.

Beträffande **föreningsstämmorna** kan det noteras att redogörelsen från 2019 års stämma i [höstnumret av Vi i SKB](#) är extremt kortfattad – insmugen *dels* som ett stycke i en intervju med nya chefen för föreningsutveckling, under rubriken ”Ju fler vi är desto bättre”, *dels* som vit text i liten stil nederst på en svartvit bild. Att styrelsen återgår till en bättre redovisning av stämman borde inte kräva något beslut av fullmäktige.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att fortsätta fullgöra uppdraget från år 2005 om redovisning av hur uppdrag till styrelsen har hanterats.

Lars Lingvall, fullmäktig
Kenneth Möller, kvartersrådet
Ulf Tapper, kvartersrådet
Åsa Snöljung, kvartersrådet
Agnetha Sandström
Cristina Betts
Therese Fernberg

Styrelsens utlåtande över motion 26

Styrelsen delar motionärernas syn på vikten av en tydlig redovisning av de uppdrag som föreningsstämman gett till styrelsen. Styrelsen kommer att informera om hur man hanterat de motioner som på föreningsstämman bifallits och som medför ett uppdrag till styrelsen. Idag finns information om föreningsstämmans beslut på SKBs webbplats skb.org och de år det finns uppdrag att redovisa, kommer en uppföljning att finnas tillgänglig på webbplatsen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 27

Uppföljning av beslut på föreningsstämma

av Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Höglblom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater

För att förbättra medlemmarnas möjlighet att utvärdera styrelsens arbete yrkar vi

a t t styrelsens m.fl. uppföljning av föreningsstämmans beslut alltid redovisas som en särskild punkt i verksamhetsberättelsen.

Styrelsens utlåtande över motion 27

Idag finns information om föreningsstämmans beslut på SKBs webbplats skb.org. Styrelsen kommer att informera om hur man har hanterat de motioner som bifallits på föreningsstämman och som medför ett uppdrag till styrelsen. Informationen kommer att finnas tillgänglig på SKBs webbplats skb.org, vilket styrelsen finner tillräckligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 28

Hantering av beslut för tjänstemän och styrelse

av Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet

Förslag: Innan beslut fattas på årsstämman på förslag från tjänstemän och styrelse ska underlag tillhandahållas.

Bakgrund: Som exempel kan nämnas att förslaget om åtgärder när en medlem först tackar ja och sedan nej har det framkommit att det saknas underlag med analys. Den enda uppgiften som föreligger är hur stor andel som först tackar ja och sedan nej. Den siffran är 37 % för år 2018 och 31 % för år 2019. Varje år hyr SKB ut runt 600-700 lägenheter som inte är byten. Det är inte en analys om bakgrunden (statistiskt underlag av boende eller köande, analysera vad orsaken beror på, analys av konsekvenserna av vilka olika åtgärder som kan vidtas och vad kan respektive åtgärd få för effekt och konsekvens, kostnaden för befintligt system och vad innebär förslaget för kostnadskonsekvenser, vad är trenden dvs ökar eller minskar med minst tio år bakåt i tiden, syftet med åtgärden, analys av förslaget förenlighet med stadgarna samt grunderna för Lagen om ekonomiska föreningar, analys av vad det innebär för SKB:s rykte, redogörelse av hur har försiktighetsprincipen beaktas).

Styrelsens utlåtande över motion 28

Inför beslut som ska fattas på SKBs föreningsstämma tillhandahålls redan idag erforderliga underlag vilka skickas ut i samband med kallelsen till föreningsstämman. Styrelsen och tjänstemän finns också alltid att tillgå vid eventuella frågor på underlaget både inför och under föreningsstämman. Styrelsen finner att de befintliga underlagen är tillräckliga.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 29

Reservera poster eller platser till köande medlemmar

av Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet

Förslag: Att i samtliga forum reservera poster eller platser till köande medlemmar.

Bakgrund: Idag finns runt 82 000 köande, inklusive runt 29 000 minderåriga. SKB har drygt 8000 lägenheter. De köande bidrar till finansieringen av den löpande förvaltningen och byggande dels genom insatsen som uppgick år 2018 till 1185 miljoner kronor eller totalt 68 % av den totala insatsen för medlemmarna och dels genom en årsavgift (250/125 kr) som uppgick till totalt närmare 19 miljoner kr år 2018. Det är rimligt att de köande får möjlighet att bidra till utvecklingen i högre utsträckning. De boende har en enklare ingång genom kvartersråden. Motsvarande saknas för de köande. Där behöver kompenseras genom att aktivt hitta köande till poster eller platser. Det säkerställer ett rättvist och demokratiskt system.

Styrelsens utlåtande över motion 29

Syftet med kvartersråden är att ge hyresmedlemmarna inflytande över sin närmiljö och underhållsfrågor, det vill säga skapa förutsättningar för en fungerande boendedemokrati.

Både hyres- och kömedlemmar har möjlighet att utöva sitt direkta inflytande på föreningsverksamheten på medlemsmöte, vid vilket bland andra fullmäktigeledamöter väljs. Det är kvartersråden som bjuder in hyresmedlemmarna till det årliga medlemsmötet. För de köande hålls istället ett separat medlemsmöte som styrelsen kallar till. En särskild beredningsgrupp har till uppdrag att inför detta medlemsmöte föreslå kandidater till fullmäktigeuppdrag för kömedlemmarna.

I övrigt reglerar SKBs stadgar medlemmarnas representation i föreningens olika organ. Dessa väljs så att både hyres- och kömedlemmar blir representerade. I samtliga arbetsgrupper som tillsätts i frågor som rör föreningens medlemmar arbetar SKB aktivt för att skapa en blandning av såväl kö- som hyresmedlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 30

Redovisa andelen boende respektive köande

av Anneli Schöldström, hyresmedlem Rågen-Axet

Förslag: Att vid redovisning av medlemmarnas åsikter alltid redovisa andelen boende respektive köande.

Bakgrund: Idag görs inte detta. För ett rättvist och demokratiskt system bör alla röster få bli hörda. Det är även nödvändigt för att kunna sätta in rätt åtgärder eller göra förändringar. Det är olika utgångspunkter beroende på om du är boende eller köande som ge olika utfall. Se även mina motioner Hantering av beslut för tjänstemän och styrelse och Kostnader för köande medlem.

Styrelsens utlåtande över motion 30

När det gäller redovisning av medlemmarnas åsikter och fördelningen mellan boende respektive köande medlem, redovisas det när det är möjligt, till exempel vid genomförda undersökningar. Vid föreningsstämman utgör representationen av 60% hyresmedlemmar respektive 40% kömedlemmar, vilket är en grund för att både köande och boendes åsikter beaktas. Föreningsstämmans sammansättning regleras i SKBs stadgar.

Redovisning av andelen boende respektive köandes åsikter kommer fortsättningsvis att ske när det är relevant.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad

Motion 31

Rapport från fullmäktige

av Kent Sjölund, hyresmedlem Tappan

”Kooperativ styrs av aktiva medlemmar... De förtroendevalda är ansvariga inför medlemmarna.” (Ur SKBs stadgar – En historisk återblick. De kooperativa principerna).

Man är förtroendevald boendemedlem på idell basis. Det kan vara både roligt, utvecklande och lärorikt, men det kräver också kunskap och engagemang. Ökade kunskaper skaffar man sig genom att t. ex. delta i lokala nätverk för att utveckla strategiskt viktiga föreningsfrågor. Ett nätverksdeltagande ger kompetensutveckling som också gör det intressantare att delta i fullmäktigemötena. Att delta i fullmäktige är inte bara krävande utan också en sträng skyldighet.

Att ha medlemmarnas förtroende och företräda dem i fullmäktige innebär ett ansvar och att **närvara vid stämman och inte lämna den i förtid.**

Vi har nyss fått veta att 8 procent av de boende och 6 promille av de köande deltar i valet till fullmäktige. (SKB:s fullmäktigedag 2019-03-30). Jag tror inte SKB behöver vara så ledsna över dessa siffror. Så ser det ut i föreningssverige i stort.

Frågan är om det finns någon medicin som skulle kunna göra demokratin och engagemanget livskraftigare.

Det kanske inte är så förvånande att få dyker upp på kvarterets medlemsmöte för att välja fullmäktigeledamot när man inte känner till vad som sagts på fullmäktigemötena eller vilka beslut som tagits.

Den typ av beslutsprotokoll vi ser från föreningsstämman idag innehåller föga information för en medlem. Stämmoprotokollet ger varken en god eller relevant bild av vad som dryftats och beslutats. Av de krav som anges i lagen om ekonomiska föreningar följer inte automatiskt att protokollet fyller de krav som kan ställas av medlem. Röstlängd, beslut, avgivna röster, arvoden, personförslag och reservationer i all ära. Vad vi medlemmar vill ha är en kort summering av vad som sagts, repliker, var det några frågor som stack ut, frågor som kanske orsakade turbulens på mötet, övriga förslag, hur var stämningen etc.

Det borde vara en självklarhet att fullmäktigeledamoten rapporterar till kvarteret vad som dryftats på föreningsstämman. Man får då också en naturlig uppfattning om ledamotens engagemang.

Hur kan man begära engagemang från medlemmarna om de inte får rapport om vad som avhandlats på föreningsstämmor och fullmäktigemöten?

Det finns ett antal fullmäktigeledamöter med stort engagemang och kunskap som återkopplar men de behöver bli många fler och det behöver formaliseras.

Om medlemmarna inte får återkoppling har vi den demokrati vi förtjänar.

Yrkande

Med hänvisning till ovan sagda yrkar jag att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utforma en riktlinje som säger att fullmäktigeledamot ska kalla till möte i kvarteret och ge en sammanfattning av vad som förevarit på föreningsstämmor, extra stämmor och fullmäktigedagar.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Precis som motionären anser styrelsen att det är av största vikt att de förtroendevalda i föreningen aktivt bidrar till att såväl fånga in medlemmarnas åsikter, representerar medlemmarna i olika beslutsforum och återkopplar fattade beslut till medlemmarna. SKB har inlett ett arbete med att ta fram informationsmaterial till fullmäktige och kvartersråd. Syftet med materialet är bland annat att tydliggöra vad fullmäktigeuppdraget innebär och vad som förväntas av den medlem som åtagit sig detta uppdrag. Materialet kommer att finnas tillgängligt från och med våren 2020.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 32

Stämmohandlingar

av Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Höglblom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater

För medlemmarnas fulla insyn och möjlighet att följa upp föreningens verksamhet yrkar vi

a t t fullständiga stämmohandlingar hålls tillgängliga på hemsidan och i pappersform på föreningens kontor i minst 10 år.

Styrelsens utlåtande över motion 32, se motion 33

Motion 33

Transparent redovisning av stämmohandlingar

av Lars Lingvall, fullmäktig, Åsa Snöljung, fullmäktigesuppleant, Kenneth Möller, Ulf Tapper, Agnetha Sandström, Cristina Betts och Therese Fernberg, hyresmedlemmar Segelbåten

Förslaget i korthet

Handlingarna till en föreningsstämma bör finnas tillgängliga också efter stämman, i stället för att de flesta tas bort, vilket sker nu. Det är ett självklart demokratiskt krav. Dokumentationen av stämmorna ska vara transparent.

Före varje föreningsstämma läggs handlingar till stämman ut på hemsidan och är tillgängliga för medlemmarna. Efter stämman tas dock allt bort utom häftet med motioner (inklusive eventuella styrelseförslag) samt årsredovisningen.

Det innebär att det efteråt inte går att se vilka som har nominerats till styrelsen och hur valberedningen har motiverat sitt förslag – endast det som beslutats redovisas i protokollet. Det går inte heller att se hur valberedningen har motiverat förslaget till arvoden.

Inte heller går det att se vilka regler stämman har arbetat efter – det står bara att stämman godkände förslaget till arbetsordning. Vad som gällt beträffande exempelvis yrkanden, talartidsbegränsning, ljudupptagningar och fotografering är därmed fördolt. Ett år föreslogs enligt protokollet att texten i sjätte stycket skulle ändras – men vad som stod i det stycket går inte längre att se.

Detta är faktiskt absurt. En ordentlig dokumentation av stämman borde vara en självklarhet.

Frågan har tagits upp tidigare. Exempelvis biföll stämman en motion år 2015 om att samtliga

förslag skulle publiceras. Men sedan valde styrelsen att publicera endast tillfälligt inför stämman och efter stämman lägga ned jobb på att ta bort det som hade publicerats.

I ett svar år 2018 sade styrelsen att hemsidan ”inte [ska] fungera som ett arkiv för äldre underlag”. Men det är väl utmärkt – och går i linje med att uppmuntra medlemsengagemang – om intresserade kan ta del av äldre handlingar på hemsidan.

Styrelsen hänvisade också till att medlemmar kunde ”kontakta SKB för att få dokumentet skickat till sig”. Men det ger ju SKB extraarbete och är i praktiken omöjligt för medlemmen, som inte kan se vilka dokument det går att efterfråga.

Dokumentationen av stämman bör vara transparent och fullständig. Det är ett självklart demokratiskt krav.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att på hemsidan publicera och bevara samtliga handlingar som skapats som underlag för diskussion och beslut vid föreningsstämma.

Lars Lingvall, fullmäktig
Kenneth Möller, kvartersrådet
Ulf Tapper, kvartersrådet
Åsa Snöljung, kvartersrådet
Agnetha Sandström
Cristina Betts
Therese Fernberg

Styrelsens utlåtande över motionerna 32 och 33

Det är styrelsens ambition att ge medlemmarna möjlighet att följa föreningens utveckling och verksamhet. Det kan bland annat ske genom att ta del av information i medlemstidningen Vi i SKB, SKBs webbplats skb.org, delta i olika föreningsmöten och kontakt med förtroendevalda. Gällande föreningsstämmans fullständiga handlingar kommer dessa framöver att finnas tillgängliga på SKBs webbplats skb.org. Handlingarna finns dessutom tillgängliga på papper i form av ett arkivexemplar. Vid behov kan handlingarna skrivas ut på papper från webbplatsen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionerna 32 och 33.

Motion 34

Förberedelsetid inför föreningsstämman

av Inger Österman, fullmäktig, Margareta Fluor, fullmäktigesuppleant, Hans Högbloom, Ann-Margret Lindborg och Elisabeth Duvsjö Krönke, hyresmedlemmar Mälarpirater

För att fullmäktigeledamöter ska ha tid att inhämta synpunkter från medlemmarna och diskutera styrelsens förslag o motioner behövs längre tid än stadgarnas nuvarande minimitid två veckor. Vi yrkar därför

att stadgarnas § 22, tredje stycket, ändras till följande lydelse: ”Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande till varje fullmäktig senast fyra veckor före ordinarie och extra stämma.

Till kallelsen ska bifogas styrelsens förslag och motioner med styrelsens yttranden.

De för fullmäktige utsedda suppleanterna skall, inom tid som nyss sagts, skriftligen underrättas om stämmans hållande.”

Styrelsens utlåtande över motion 34

Enligt den nya lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska kallelse till ordinarie föreningsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman (6 kap. 17 § första stycket). Detta avviker från vad som gällde enligt den gamla lagen, då motsvarande tidsfrister i stället var fyra respektive två veckor. Enligt paragrafens andra stycke får en förening i stadgarna bestämma att kallelse till ordinarie föreningsstämma får utfärdas senare än fyra veckor före stämman, dock senast två veckor före föreningsstämman. De nya bestämmelserna om tidsfrister för kallelse till ordinarie föreningsstämma kommer självklart att beaktas i pågående stadgeöversyn.

Motionärerna motiverar sitt förslag med att fullmäktigeledamöterna ska ha tid att inhämta medlemmarnas synpunkter samt att diskutera styrelsens förslag och motioner. Enligt den ordning som gäller i SKB publiceras och distribueras medlemmarnas ärenden (motioner), styrelsens yttranden över dessa samt årsredovisningen, vilket är det huvudsakliga materialet till föreningsstämman, redan i början av april månad. Ordinarie föreningsstämma ska enligt stadgarnas § 22 hållas tidigast den 15 maj och senast den 30 juni. Normalt äger stämman rum kring månadsskiftet maj-juni. Det innebär att förberedelsetiden inte är kortare än cirka sex veckor. Under denna tid hålls ordinarie medlemsmöten där det finns tillfälle att diskutera innehållet i det distribuerade materialet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 35

Om anmälan om deltagande på föreningsstämman

av Carl Henric Bramelid, köande fullmäktig

Den här motionen är egentligen helt onödig. När man försöker ta upp frågan med personalen så får man inga svar.

Styrelsen säger att det är viktigt att höja kraven på hur många som närvarar på föreningsstämorna, för att ge mötet högre seriositet. På höstmötet i november säger styrelsen att det är helt ok att lite drygt hälften av fullmäktige kommer på mötet. Styrelsen borde ha en högre ambition än så, nämligen att 100% närvaro av ordinarie eller suppleanter. Men styrelsen gör för lite att ta reda på vilka personer som kommer eller inte på årsmötet. Därför vet man inte hur många suppleanter som styrelsen behöver kalla till mötet.

Vid 2019 års föreningsstämma så närvarande 35 personer, 18 personer anmälde förhinder, övriga 41 hörde inte av sig samt några platser var inte tillsatta. I brevet där styrelsen kallar till föreningsstämman nämner att ombuden kan höra av sig om man inte kommer.

Lagen säger att det är styrelsen som bär ansvaret för att folk kallas till mötet, men styrelsen kan delegera till personalen det praktiska arbetet med kalla in fullmäktige.

När SKB har evenemang där det serveras mat så ingår det att man anmäler sitt deltagande i förväg så SKB personalen vet hur många portioner man ska beställa.

Motionärer föreslår

Att styrelsen inför praxis att föranmälan till föreningsstämman sker.

Att styrelsen kallar så många ersättare till föreningsstämman som behövs för att alla platser blir använda.

Styrelsens utlåtande över motion 35

Styrelsen delar motionärens syn om vikten av medlemsengagemang och särskilt att de valda fullmäktigeledamöterna närvarar på föreningsstämman. Idag ska de förtroendevalda meddela om de inte ämnar tjänstgöra då en fullmäktigeledamot i grunden förutsätts tjänstgöra. Även alla suppleanter får kallelse till föreningsstämman. I denna finns angivet att de kan komma att bli kallade för att tjänstgöra. SKB kallar alltid suppleanter allt eftersom återbud från ordinarie fullmäktigeledamöter inkommer vilket omfattar såväl boende som köande fullmäktige. Vad gäller specifikt boende, så kan fullmäktigeledamot respektive suppleant ibland ha en egen dialog för att lösa sin representation.

Situationen brukar dock vara att några ordinarie fullmäktige ändå inte meddelar frånvaro vilket innebär att suppleanter i de fallen inte kallas till tjänstgöring.

Utifrån den rutin som för närvarande finns gällande deltagande på föreningsstämman, kommer detta år fler åtgärder att prövas med syfte att öka närvaron av tjänstgörande köande fullmäktige. Separat information har skickats till alla köande fullmäktige och suppleanter. Själva kallelsen till föreningsstämman har också tydliggjort vikten av att anmäla frånvaro.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 36

Val av boende ledamöter till fullmäktige

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

Nu är det dags att vitalisera den basala demokratin i SKB. Med att visa att demokrati för alla boendemedlemmar vill SKB ha. Med en enkel förändring kan SKB visa att all demokrati ska nå ner till medlemmarna, i detta fall boendemedlemmarna.

Ändring av valordning för boende fullmäktigeledamöter kan:
Öka antalet boende som röstar på sin fullmäktigeledamot.
Ju fler som röstar ges en bättre representativitet för den som blir vald.

Ge alla boende större möjlighet att på ett enkelt sätt välja sin fullmäktigeledamot.
Förenkla valet så att alla boende får goda möjligheter att lägga sin röst.

På Ordinarie medlemsmötet har det de senaste åren endast varit ett ytterligt litet antal boende medlemmar som valt fullmäktigeledamot. Mindre än 10 procent av de boende medlemmarna närvarade vid förra valet av fullmäktige ledamot på det Ordinarie medlemsmötet. Det har även hänt att endast några få av kvartersrådets medlemmar varit närvarande på det Ordinarie medlemsmötet.

Vi kan inte fordra att alla boendemedlemmar ska närvara på medlemsmötet men vi som representerar de boende kan ge alla en möjlighet att rösta på sin fullmäktige ledamot.

Hur då?

Skriftlig röstning med en valsedel i A4 format, där kandidaterna presenterar sig. Även påminna på anslagstavlorna osv. Då gör vi det möjligt för alla intresserade att rösta.

Ändra valordningen för boendemedlemmar.

Skriftligt val ska vara det gällande när det finns fler kandidater. Föreningssekreteraren kan bevilja undantag i de fall endast en kandidat finns.

De som kommer till ordinarie medlemsmötet kan lämna sin röst där och prickas av på röstlängd/boende förteckningen.

Kvartersrådet får i uppdrag att presentera de medlemmar som inom utsatt tid ställer upp för val på en valsedel i A4 format. Numrera denna med lägenhetsnumret och dela ut valedeln i samtliga brevlådor.

På valedeln skall det stå vart och när den kan lämnas.

Kvartersrådet räknar sedan ihop de skriftliga rösterna för att kunna presentera resultatet på det Ordinarie medlemsmötet.

Slutgiltigt val sker som nu - på det Ordinarie medlemsmötet då alla röster räknas ihop inklusive de som röstar direkt vid mötet. De röstande i lokalen lämnar sin röst innan Ordinarie medlemsmötet startar.

Skriftlig valordning har stora fördelar.

- Samtliga boende får direkt veta vilka som är att välja på.
- Det ges ett enkelt och smidigt sätt att rösta på den de vill se som Fullmäktigeledamot

- En enkel basal demokratisk förändring för förvaltningsenheterna.
- Visar klart och tydligt att SKB värnar och vill förverkliga så mycket demokrati som möjligt.

Jag yrkar att SKB

förändrar valordning för de fullmäktigeledamöter som representerar boendemedlemmarna. Val med skriftliga valsedlar numrerade med lägenhetsnummer ska vara det gällande. Alla valsedlar ska prickas av på lista och räknas slutgiltigt vid Ordinarie medlemsmöte. Undantag från denna valordning kan göras efter beslut av föreningssekreteraren.

Styrelsens utlåtande över motion 36

Enligt SKBs stadgar finns inga övergripande restriktioner eller praxis angivna när det gäller genomförande av val vid ordinarie medlemsmöte.

Därmed står det varje förvaltningsenhet fritt att på ordinarie medlemsmöte genomföra val av fullmäktigeledamöter på det sätt som de önskar, det vill säga via acklamation eller via sluten omröstning. Styrelsen anser att beslutet om hur omröstningen ska genomföras fortsatt skall vara upp till varje förvaltningsenhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 37

SKB ska som kooperativt företag vara CO₂ fritt senast år 2030

av Göran Gardelius, hyresmedlem

Vårt boende är en del av det avtryck vi enskilda medlemmar gör på vårt jordklot. Att reducera de negativa verkningarna av boendet är en viktig del i varje medlems personliga CO₂-avtryck. Naturen förhandlar inte, den agerar på de förändringar som vi människor åstadkommer.

Parisavtalet om miljömål och åtgärder, som har ratificerats hösten 2016, ställer krav på alla aktörer att kraftigt minska sina CO₂ utsläpp. SKB har en viktig roll att agera och det redan idag så att verksamheten kan vara CO₂ fri 2030. Arbete med att reducera CO₂ utsläpp har ju fortgått under många år inom SKB, men en stor del av SKBs CO₂ utsläpp kvarstår: nybyggnation, renovering mm.

Jag menar därför att medlemmarna/ägarna ska ställa krav på mål för verksamheten att SKB ska vara CO₂ fritt 2030. Jag föreslår därför att medlemmarna/ägarna ska ange långsiktiga mål för SKBs verksamhet, som kommer att ge ett påtagligt bidrag till de som idag är unga SKB-medlemmar och deras framtida miljö. Detta krav ska gälla alla delar av verksamheten: planering, nybyggnad, underhåll, drift, renovering, ombyggnad, administration, styrelsearbete, tjänsteresor, tjänstebilar, trädgård osv.

Detta mål för 2030, att SKB ska vara CO₂ fritt, innebär att en reduktion ska ske av CO₂ varje år under 2020-talet.

Då det är långa ledtider på byggande behöver arbete påbörjas snarast för att kunna erhålla en reduktion av CO₂ under 2020-talet, fram till en CO₂ fri byggnation 2030. Bl.a. betong, glas, metall, tegel, transporter, anläggningsmaskiner mm bidrar idag till stora CO₂ utsläpp.

Många av underleverantörerna har påbörjat ett arbete med reduktion av CO₂. Om tillverkarna av byggmaterial inte tillräckligt snabbt kan leverera produkter med reducerad CO₂ utsläpp ska SKB använda alternativa material. T.ex. betong som ersätts med trä.

I parisavtalet finns även en skrivning om att ta bort redan utsläppt CO₂ ur atmosfären. I mer än 100 år har SKB använt fossila bränslen i sin verksamhet. Det är dags att SKB tar sitt ansvar och betalar tillbaka detta "lån". För att åstadkomma detta ska även SKB agera för att få negativa utsläpp för CO₂. T.ex. att finna byggprocesser/byggmaterial som under lång tid binder CO₂ så att en negativ CO₂ kan åstadkommas.

Jag yrkar att

- SKB ska uppfylla målen för Parisavtalet med inriktning på 1,5 graders mål
Detta innebär att:
- SKB ska arbeta med målet att vara ett helt CO₂ fritt SKB 2030. Omfattande hela verksamheten: byggnation, underhåll, renovering, administration, styrelse, tjänsteresor mm. En reduktion av CO₂ ska ske årligen med början år 2021
- Ett arbete för att åstadkomma negativ CO₂ påbörjas så att minus CO₂-utsläpp kan påbörjas senast år 2030

Styrelsens utlåtande över motion 37

Styrelsen delar motionärens syn på att detta är en viktig fråga för SKB. Klimatförändringarna kommer att vara den största utmaningen framöver för alla fastighetsägare, såväl SKB som andra.

SKB har arbetat strukturerat med de frågor som motionären lyfter under en längre tid. I SKBs hållbarhetsstrategi ingår dessa frågor. En analys och beräkning har tagits fram där SKBs nuvarande klimatavtryck fastställts. I affärsplanen har SKB lyft fram hållbarhetsfrågan genom att ge frågan ett eget fokusområde. Allt för att sätta fokus på föreningens hållbarhetsarbete och därmed kunna möta framtidens klimatförändringar i alla delar. Fokusområdet har uppföljningsbara delmål för att hållbarhetsarbetet som ska leda till ett möjligt CO₂ neutralt SKB 2030.

Störst klimatpåverkan har de boende följt av energianvändningen för att värma SKBs fastigheter. 2019 sänkte SKB sin energianvändning med drygt 2,5% detta tack vara att SKB arbetat strukturerat med frågan under flera år. Åtgärder för att nå dit har varit ventilation med energiåtervinning, optimering av värmesystem, LED belysning, tilläggsisolering. Dessutom monteras solkraftverk på alla SKBs nybyggda fastigheter och montage pågår även i det befintliga beståndet.

SKB arbetar med byggnadscertifieringssystemet Miljöbyggnad, och strävar efter att nå nivå Silver i all sin nyproduktion. SKB bygger bara lågenergihus, med en energianvändning under 55kWh/m². All fastighetsel som SKB köper är miljömärkt och CO₂ neutral (vind, vatten). Aktiviteter är nu under framtagande för att involvera de boende för att de ska ges möjlighet att bidra till ett grönt boende.

Under senare år har stort fokus riktats mot att nybyggnation leder till stora CO₂-utsläpp, och branschen arbetar på bred front med att hitta lösningar på detta. SKB följer aktivt denna utveckling dels som medlem i Sveriges Allmännyttas dels genom studiebesök, seminarier och fortbildning. SKB har valt att använda betongstommar trots dess negativa bidrag till CO₂ vid

tillverkning eftersom det är ett säkert val för SKB som evighetsförvaltare. Betongen klarar med säkerhet många av de krav som ställs på en byggnad och behöver inte renoveras under sin livstid, vilken är lång för en evighetsförvaltare. Betongstommen har några fördelar gentemot lättare konstruktioner som exempelvis täthet och värmetröghet, vilket bidrar till en låg energianvändning, samt bättre brandegenskaper och mindre problem med ljud. Betongens så kallade karbonatisering gör att en del av dess CO₂-utsläpp binds tillbaka i betongen. Trästommar bedömer SKB, som evighetsförvaltare, än så länge inte är tillräckligt utvärderade.

Under hösten 2018 anslöt sig SKB till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för fastighetsbranschen för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de anslutna bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (jämfört med 2007). För att nå dit anordnar Sveriges Allmännytta seminarier och träffar för att de anslutna företagen ska kunna dra lärdom av varandra.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 38

Solceller på alla SKB:s hus

av Dick Dernhagen, hyresmedlem Ryssjan

Som svar på motion 2014/56 där det yrkades på att använda solceller på ett av SKB: nya hus skrev man:

”Vid projektering av nya byggnader utreder SKB om det kan vara lämpligt installera solceller eller solfångare.”

I motion 2018/0 vidgades frågan till att gälla även befintligt bestånd - en del av svaret löd: ”...Under 2018 kommer SKB att påbörja utreda möjlighet till installation av solceller på befintliga fastigheter. I en sådan utredning tas bland annat hänsyn till energipriser, investeringskostnad, verkningsgrad, gestaltning och avskrivningstider...

I motion 2019/0 motionerades om solceller på de flesta a SKB:s byggnader. En del av svaret löd sålunda:

”Under 2018 påbörjades en förstudie av solcellsmontage på SKBs befintliga fastigheter, förstudien ska vara klar år 2020. Hittillsvarande resultat är bland annat att kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad lämpar sig för takmonterade solceller. Dessa kommer monteras under 2019.”

Tusentals utredningar har redan gjorts - och resultatet är alltid: solet lönar sig. Om det fortfarande skulle finnas några tveksamheter hör med nedanstående projektörer, de kommer säkerligen att dela med sig av sina positiva erfarenheter.

Ett axplock från den senaste tidens utveckling - saxat från tidningen Solenerginyheter (.se) i januari 2020:

”... Vattenfall ska på uppdrag av Vasakronan anlägga en av Sveriges största solcellsparkar. 11 000 solpaneler kommer att installeras på en yta om cirka 7 hektar i Uppsala. Marken ägs av fastighetsbolaget Vasakronan... förväntas vara i drift innan sommaren 2020...”

”...Fastighetsbolaget Castellum planerar att bygga upp mot 100 solcellsanläggningar på sina byggnader... Castellum har som mål att till 2030 bli 100 procent klimatneutrala, för att nå FN:s klimatavtal och de svenska målen om ett fossilfritt Sverige... Fastigheter är idag en av de största utsläpparna av koldioxid. Därför har vi i branschen ett särskilt ansvar...”

”EnergiEngagemang i Strängnäs bygger Sveriges hittills största solcellspark. Bakom satsningen står HSB Södermanland och totalt kommer 50 000 solpaneler monteras längs E20. Dessa ska generera tillräckligt med el för att tillgodose behovet för 7 500 lägenheter...”

Vad jag förstår är att solceller inte längre behöver studeras - varken för sin energi-, miljö- eller pengabesparing. De behöver inte ens installeras på själva husen - som exemplet med HSB Södermanland ovan visar. Världen har redan tagit till sig att solel är ekonomiskt fördelaktigt - förutom alla andra fördelar. Det vore glädjande för alla oss som vill spara pengar och koldioxidutsläpp om SKB hängde på denna utveckling.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att installera solceller på de flesta av SKB:s fastigheter - såväl nya som befintliga.

Styrelsens utlåtande över motion 38

Styrelsen ser positivt på att medlemmarna engagerar sig i miljöåtgärder som denna och delar motionärens syn på möjligheterna med solceller. I SKB pågår det redan idag ett strukturerat arbete med frågan.

Samtliga nyproducerade fastigheter förses med solkraftverk, antingen i form av solceller, solfångare eller en kombination av båda. De SKB-fastigheter som idag har drifttagna solkraftverk är kvarteret Alligatorn, Lillsjönäs (bostäder och kontor), Muddus, Kappseglingen, Basaren och Glottran. Vad gäller det äldre fastigheterna kommer de successivt att bestyckas med solkraftverk. 2019 fick kvarteret Maltet i Hammarby Sjästad solceller och under 2020 kommer ytterligare ett eller två kvarter få detsamma. Planen är sedan att SKB varje år ska montera solkraftverk på en eller flera fastigheter för att så småningom ha installerat solkraftverk på samtliga fastigheter där så är möjligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 39

Yteffektivare lägenheter och fler ettor

av Dick Dernhagen, hyresmedlem Ryssjan

Som ett antal motioner redan föreslagit (till exempel 2013/45 och 46) behövs en större andel små och yteffektiva lägenheter i SKB:s bestånd. Dels för att lägenheterna i allmänhet numera är så dyra och kötiderna så långa. Men också för att färre lägenheter ska försvinna ut till icke-medlemmar vid byten. Vi har noterat, efter många års tittande på ”lediga lägenheter” att det är ett förvånansvärt litet antal stora lägenheter som är lediga - förutom de i miljonprogramsförorterna. Vi antar att dessa i högre utsträckning än de små lägenheterna används för byten utanför SKB. Vi förstår att många behöver också större lägenheter men det bör ändå vara i SKB-medlemmarnas intresse att inte producera exklusiva bytesobjekt för icke-medlemmar.

SKB:s svar på båda motionerna från 2013 innehöll samma mening - nämligen denna: ”Synpunkterna som framförs är viktiga och SKB skall framöver försöka överväga att producera fler mindre, effektiva, lägenheter.” En till intet förpliktiggande formulering visserligen - men som den medlemsägda och demokratiska förening som SKB är, borde något av dessa strävanden ha utkristalliserat sig under de senaste åren. Det känns tyvärr inte så - när vi tittat på kvarteret Basaren så uppvisar det alla tecken på att fler och yteffektivare lägenheter definitivt inte hör sammats:

10 st 1 RoK
7 331-8 771 kr/mån
32-32 m²

6 st 2 RoK
12 512-13 472 kr/mån
66-66 m²

6 st 3 RoK
15 343-16 302 kr/mån
83-83 m²

18 st 4 RoK
19 857-23 018 kr/mån
101-111 m²

4 st 5 RoK
23 047-23 403 kr/mån
116-118 m²

22 av 44 lägenheter är stora - mycket stora. Bara genom att göra dessa lägenheter yteffektiva kunde ett antal ytterligare ettor adderats till detta hus - med bibehållande av antalet fyror och femmor. Men, självfallet borde antalet ettor ha varit mycket fler - det är ju de lägenheterna som mest efterfrågas.

Så, jag yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB i framtiden ska bygga fler ettor - och allmänt yteffektivare lägenheter.

Styrelsens utlåtande över motion 39

Motionären skriver i sin motion att SKB bygger stora lägenheter som används för externbyten, men påståendet stämmer inte. Under 2019 utfördes 20 externbyten i SKB. Av dessa var 19 stycken lägenheter på 1–3 rum och kök. Endast 1 lägenhet var 4 rum och kök.

Att bygga goda samhällen innebär att bygga bostäder för alla. För att uppnå detta försöker SKB bygga blandade storlekar av lägenheter det vill säga ett kvarter ska innehålla lägenheter från 1–6 rum och kök så att alla olika medlemmar i olika faser av livet har möjlighet att bo i SKBs hus. Det bidrar till stabilitet och social hållbarhet i kvarteret och området samt lägre drift- och underhållshållkostnader. SKB strävar efter att bygga bra lättmöblerade bostäder med kvaliteter som bidrar till att det är trivsamt att bo.

Kvarteret Basaren som motionären hänvisar till innehåller 44 lägenheter till dessa anmälde över 3 000 personer intresse om att bo. Snittstorleken på lägenheterna i Basaren är 81 kvm. Detta visar på att även denna typ av lägenheter efterfrågas.

Det senaste färdigställda kvarteret i Abrahamsberg som flyttades in under våren 2019 innehåller 45 lägenheter, från 1 till 5 rum och kök. Snittstorleken i den fastigheten är 66 kvm. Hälften av lägenheterna är 1 till 2 rum och kök. Av dessa är 11 stycken 2 rum och kök på 41 kvm. SKB bygger alltså redan idag yteffektiva lägenheter. Målsättningen är att det ska vara en variation av små och stora lägenheter i samtliga projekt. Lägenheterna ska självklart vara så yteffektiva som möjligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 40

Mer korrekta planritningar

av Åsa Janlöv, köande fullmäktig

Bostadslängtande medlem vill inte gå till en lägenhet som den på förhand vet att den inte är intresserad av. SKB och vi medlemmar vill inte heller att plats upptas i visning om vi inte är intresserade och kan tänka en flytt till lägenheten som besöks. Ett sätt att få den gemensamma önskan före bokning av tid att bli lite säkrare, är att göra medlemmens insikt lite tydligare före besök till visning. Med att ha tydligare ritningar. Kanske kan det också beskrivas lite mer om något betydande SKB vet kan vara otydligt för en bostadsintresserad medlem.

Vet att det också uppskattas om visningsdag kan anges redan vid intresseanmälan. Så den som inte kan gå på visning just denna dag inte anmäler sig och upptar en plats den på förhand vet den inte kan använda.

Yrkar på att

SKB tittar över otydliga planritningar som inte återger en bra bild av lägenheten eller där ritning inte stämmer med den reella verkligheten som syns vid visningen.

Styrelsens utlåtande över motion 40

Ritningar

Styrelsen har ingen annan uppfattning än motionären om att det är angeläget att ritningarna som finns tillgängliga i samband med publicering av lediga lägenheter stämmer överens med verkligheten. Förvaltningen känner till några förvaltningsenheter med generellt låg kvalitet på tillgängliga ritningar. Det kan röra sig om felaktigheter till följd av mindre ombyggnader som aldrig dokumenterats och för många fastigheter saknas orienteringsskiss och angivande av väderstreck.

Problemet är att det inte är möjligt att uppdatera enstaka lägenheter inför visning då en uppdatering, för att vara korrekt, kräver mycket arbete. Det pågår ritningsuppdatering av en förvaltningsenhet i år, och fler planeras. Det är ett tidskrävande arbete med besök på plats och i vissa fall behov av att anlita arkitekt för uppmätning och omritning.

SKB har genomfört en tillgänglighetsinventering där trapphusens framkomlighet klarlades avseende hur lätt/svårt det är att nå lägenheten från utsidan. SKB införde from 2014, i och med inventeringen, en märkning av lägenheterna som används när lediga lägenheter visas på hemsidan. Varje lägenhet har tilldelats någon av tre tillgänglighetsnivåer.

Information om visningsdag

Motionären föreslår att visningsdag ska anges redan vid intresseanmälan, även om det inte finns med som yrkande. Detta har prövats, med den påföljd att medlemmar vars turordning inte räcker för att erhålla kallelse till visning, ändå dyker upp på visningen. Visningstiden är känd när lägenheten publiceras, men redovisas inte för andra än de som kvalificerar sig för att kallas till visning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 41

Medlemmars medverkan i utformning av funktionella bostadsmiljöer

av Maria Sjödahl, hyresmedlem Kampementsbacken

”SKBs bostadsmiljöer ska vara välplanerade, vackra och praktiska, där stor omsorg lagts ned på planering i både stort och smått.”

SKB's nybyggda fastigheter är ibland tveksamt fungerande som ”praktiska”. Ordet ”praktiska” kan man anse vara synonymt med ”funktionella” i detta sammanhang. Jag anser att de målen inte alltid är uppfyllda.

” **Vardagsrum:** Planeras med gott dagsljusinfall och med utblicksmöjligheter. Möblerbarheten ska vara god med många användnings- och placeringsalternativ.

Kök: I nära och gärna öppet samband med vardagsrum och med avskiljningsmöjlighet. Matlagnings- och beredningsfunktionen är väl genomtänkt och estetiskt utformad. Köket har plats för extra utrustning såsom diskmaskin och mikrovågsugn. Skåp från golv till tak.

Sovrum: Ska kunna möbleras på olika sätt och erbjuda plats för vila, arbete och lek. Bör placeras nära bad/wc. Placering i anslutning till kök eller vardagsrum ökar lägenhetens generalitet. Sovrummet kan då även användas som matrum.....”

Vanligaste sättet att planera bostäder i SKB's nybyggen, sedan flera år och fortfarande, är en öppen lösning i alla lägenhetsstorlekar. Utan möjlighet att avskilja kök.

I 1 rum och kök blir det än mer tydligt vilka nackdelar det för med sej med kombinerat kök, vardagsrum, matplats, sovrums, arbetsrum, lektrum. Det leder till störningar, matos, svårigheter att kombinera arbete i kök med socialt liv, arbete, sömn osv.

Kök tar då upp en vägg, ytterligare minst en vägg upptas av fönster. Då återstår inte ”god möblerbarhet”.

I övriga lägenhets storlekar med öppen lösning är det samma svårigheter där det även tillkommer dålig möjlighet att använda vardagsrum som sovrums vid trångboddhet. Det är inte sällan svårt för medlemmar att kunna få en tillräckligt stor lägenhet för familj. Varför inte glasdörrar/skjutdörrar i både de minsta och de större bostäderna som ger utrymme för avskiljbarhet då så önskas?

Funktionellt är även avsett att gälla gemensamhetsutrymmen som tex trappa i trapphus.

Det handlar om framkomlighet och funktionell funktion till vardags, både då hiss är i och ur funktion, sjukbårtransporter samt vid utrymning.

Att bygga trappor som ej uppfyller dessa funktionella baskrav, som också ges råd om i Boverkets direktiv, är en otillräckligt genomtänkt planering av de funktioner som skall vara optimala. Det uppfylls inte då det byggs trappor som är smala, skarpt svängda spiraler, starkt lutande osv.

Man kan inte bygga gemensamma trappor som om hissen alltid är i funktion och/eller får användas (tex ej vid brand).

Man skall också planera för att sjukbårar skall kunna bäras i trappa under sådana förhållanden. Vi kommer nu och framöver att bedriva allt mer hemsjukvård i Sverige.

Både boendes utrymning nedför och brandförsvaret på väg uppför skall trappen vara utformad att ge plats åt.

Regler kring framkomlighet som styr vad boende ej skall förvara i trapphus kan uppfattas som ett överflödigt direktiv då framkomlighet mellan våningsplanen är ogenomtänkt.

” **Bopriset** går till SKB 2019.

....Prissumman på 100 000 kronor kommer vi att använda till våra medlemmar för inspiration och kunskapsutbyte kring framtidens boende, hållbart byggande och arkitekturens betydelse.”

”– Hur kan vi locka fler köande medlemmar till att **engagera** sig i föreningen?”

Hur skall de 100 000 kronorna användas för att delaktigheten i planering av bostadsbyggandet skall möjliggöras?

En öppenhet för att ta tillvara och värdera medlemmars medverkan/önskemål/erfarenheter/kunskap om bostäders utformning är viktig och är ett av områdena som kan öka engagemanget i föreningen.

Jag/vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att

- på ett tydligare sätt ta tillvara medlemmarnas möjlighet att påverka bostadsbyggande i planeringsstadiet i enlighet med SKB's formulerade mål tex vid utdelande av Bopriset

- SKB skall sträva mot att uppfylla det uppställda målet att planera för ett funktionellt boende där ”öppen lösning” inte alltid överensstämmer med praktiskt boende och avskiljbarhet

- bygga trappor i trapphus som är planerade för att vara funktionella vid alla situationer under vardag, utrymning och beredskap

Styrelsens utlåtande över motion 41

Att SKB vann Bopriset till minne av Josef Frank är något hela SKB ska vara stolta över. Motivering: ”SKB tilldelas Bopriset för att under sin hundraåriga historia arbetat långsiktigt, satsat på kvalitet samt utifrån sin upplåtelseform, den kooperativa hyresrätten, visat stor omtanke om de boende, senast med projektet Basaren på Kungsholmen.” Priset visar på att SKB bygger hus med god kvalitet och stor omtanke om våra medlemmar. Prissumman på 100 000 kronor kommer SKB att använda till sina medlemmar för inspiration och kunskapsutbyte kring framtidens boende, hållbart byggande och arkitektur.

SKB använder sig av olika bostadsarkitekter när nya bostäder ska planeras. Detta för att få en variation i utformningen av husen såväl exteriört som interiört. Dessutom är målsättningen att bostadshusen ska innehålla en variation av lägenheter, allt mellan 1–6 rum och kök. Denna variation ställs ofta emot det rationella och kostnadseffektiva. För att ta tillvara medlemmarnas synpunkter görs i alla nybyggnadsprojekt en boendeenkät efter inflytt där de boende får svara på frågor rörande både lägenheten och de allmänna utrymmenas utformning. Dessa synpunkter beaktas alltid i kommande nyproduktionsprojekt.

När SKB bygger nya bostäder använder SKB sig av klassificeringssystemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad har tre klasser guld, silver, brons. SKB siktar alltid på minst silver vilket i praktiken innebär att SKB ställer betydligt högre krav på bland annat dagsljus, ljud och energi än vad reglernas minimikrav tillåter.

Tillgänglighet är en väsentlig del i lagstiftningen gällande byggnaders utformning. Därför bevakas detta extra noga under alla skeden vid en nyproduktion. Bland annat granskas detta av

kommunen innan bygglov erhålls och följs upp av kommunens byggnadsinspektör innan fastigheten får tas i bruk.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anta motionen besvarad.

Motion 42

Bygg kostnadseffektivt, håll nere hyrorna

av Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan

”Ett vackert arbetarbostadskvarter färdigt i Vasastaden” löd rubriken i *Svenska Dagbladet* den 15 juni 1919. I en stor artikel berömdes SKB för att ha hållit nere byggkostnaderna trots dyrtiden, vilket gjort hyrorna ”rätt skapliga”. Husen bedömes som vackra och moderna. Det var kvarteret Motorn som fick översvallande beröm. På samma sätt byggdes sedan Vingen och Segelbåten, för att passa dem med låga inkomster som hade svårt att hitta lämpliga bostäder i bostadsbristens Stockholm.

100 år senare bygger SKB Basaren med upplåtelseinsatser och hyror som på intet sätt vänder sig till dem med låga eller ens medelhöga inkomster. Även andra nybyggda SKB-hus har höga hyror. Det verkar inte som om omsorg läggs på att pressa byggkostnaderna. Också idag är det bostadsbrist.

SKB bör återgå till den inriktning föreningen hade från början och bygga för dem som inte är välbärgade.

Jag yrkar att stämman beslutar

att anta följande inriktning för SKBs byggande:

SKB ska pressa byggkostnaderna och bygga för sådana som bostadsföreningen en gång startades för. SKB ska ge människor med normala eller lägre inkomster tillgång till goda, inte luxuösa, bostäder.

Styrelsens utlåtande över motion 42

Motionen innehåller två viktiga frågeställningar: vem bygger SKB för och gör SKB tillräckligt för att pressa byggkostnaderna?

Motionären hänvisar till förutsättningarna som gällde i SKBs första fastighet, Motorn och Vingen och hävdar att dessa utgör motiverad grund för att framföra kritik av SKBs arbete med dagens byggande och boendekostnader. Denna kritik kan inte lämnas okommenterat då det helt enkelt leder till en debatt som vilar på felaktiga grunder. Nedan gör vi en genomgång av det som gällde för de som valde att bosätta sig i Motorn och Vingen.

Enkelrum, ettor, tvåor och treor

Vad gäller den första frågeställningen – vem bygger SKB för – utgår motionen från premissen att SKBs första kvarter byggdes ”för att passa dem med låga inkomster som hade svårt att hitta lämpliga bostäder i bostadsbristens Stockholm”. I de ursprungliga stadgarnas ändamålsparagraf sades bland annat att SKB för sina medlemmar skulle anskaffa ”sunda och billiga bostäder”. Målet att bygga billiga bostäder nåddes då genom att bygga huvudsakligen ettor (kvarteret Motorn 5 och 6 innehöll tre enkelrum, 24 lägenheter om ett rum och kök samt åtta lägenheter om två rum och kök). Redan före SKBs bildande uttalades dock att det var önskvärt att bygga ”en och annan trerumslägenhet”, för att bredda föreningens medlemsunderlag och inte ge den en alltför ensidig klasstämpel.

Insats för en etta 40% av en årsinkomst

På grund av det ekonomiska läget kring första världskriget var det svårt att övertyga breda grupper att inträda i SKB; det var förenat med betydande ekonomiska åtaganden. Insatssystemet byggde på den tiden på enheten ”eldstad” och man kunde välja vilken lägenhetsstorlek man vill stå i kö för. Den som önskade köa för en etta skulle ha betalat den obligatoriska insatsen på 200 kronor (man kunde betala den successivt, inom fem år, men kötiden räknades först från den dagen man betalat hela beloppet). Dessutom skulle medlemmen ha tecknat sig för ett lika stort belopp. Att flytta in i en etta var alltså förenat med insatser om totalt 400 kronor. 1915 uppgick den årliga medelinkomsten för en svensk industriarbetare till 970 kronor/år (enligt SKBs jubileumsbok). Insatsen på 400 kronor utgjorde alltså mer än 40% av en årslön. Det var med andra ord inte vem som helst som hade ekonomiska förutsättningar att bli medlem i och flytta in i en SKB-lägenhet.

Årshyra för en etta 30% av en årsinkomst

Den årliga hyran för ett rum och kök i den etapp av kvarteret Motorn som var klar för inflyttning i april 1917 fastställdes till 375 kronor per år. Hyran för motsvarande lägenhet som började byggas våren 1917 höjdes till 410 kronor, på grund av stora prisstegringar på byggnadsmaterial, det vill säga höjda byggkostnader. Dessa hyror var lägre än i många andra hus och enligt Svenska Dagbladet, som motionären citerar, ”rätt skapliga” eftersom SKB lyckats hålla byggkostnaderna nere. Med tanke på rådande löneläge vid denna tid är det dock inte svårt att föreställa sig vilka svårigheter många måste ha ställts inför när det gällde att få ekonomin att gå ihop. Denna verklighet torde också vara den direkta orsaken till att styrelsen 1917, med tvekan, beslutade att ge medlemmarna tillstånd att ta emot inneboende. Styrelsen förbehöll sig dock rätten dels att när som helst återkalla tillståndet, dels genom inspektion ”vaka över de sanitära förhållandena i dylik lägenhet”.

Dagens verklighet

Dagens verklighet, med bostadsbrist och höga byggkostnader och inga bostadssubventioner liknar den verklighet som rådde när SKB bildades. Även i dagsläget ligger dock SKBs hyror lägre än i andra fastighetsägares hus, även i nyproduktion. Föreningens ambition är alltså densamma idag som för hundra år sedan. Och precis som man då ansåg att det borde byggas en och annan trea, för att attrahera även medlemmar som önskade annat än en etta eller tvåa, bör SKB bygga så varierat att breda grupper av medlemmar vill bo i föreningens lägenheter.

Upphandling i konkurrens

När det gäller motionärens påstående att det inte verkar som om omsorg läggs på att pressa byggkostnaderna är det inte närmare preciserat vari denna brist skulle bestå. Det är allmänt känt att byggkostnadsläget i Sverige är relativt högt och att detta beror på strukturer som ingen aktör på egen hand kan komma till rätta med. SKB strävar givetvis efter att hålla kostnaderna nere men har ändå ambitionen att bygga med långsiktigt hållbar kvalitet. Detta sker genom att SKB bygger med material som håller länge, är lättskötta och därmed kräver mindre underhåll.

Om byggkostnaderna pressas genom att bygga med sämre kvalitet ger det på lång sikt höga förvaltningskostnader som måste betalas av de boende. Slutligen görs SKB upphandlingar till nybyggnadsprojekten alltid i konkurrens, vilket bidrar till en pressad prisbild vid nyproduktion.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 43 Flygbuller

av Carola Dieng, hyresmedlem Björkhagen

Det är mycket höga ljudnivåer i Björkhagen från de flygplan som flyger till och från Bromma flygplats. Flygplanen passerar över fastigheter på Lyckebyvägen på låg höjd. Ett 60-tal plan passerar dagligen mellan ca 7.00 - 22.00, under morgon och sen eftermiddag med endast 3-4 minuters mellanrum. Flertalet av dessa flygplan orsakar högt dånande ljud som tränger in i lägenheterna då fönstren bara har 2-glasrutor. Det är oerhört störande. Vissa flygningar sker också nattetid.

Under våren 2020 ska också ett bygge av 80 lägenheter samt förskola på Karlskronavägen påbörjas och ska pågå i ca 2 år. Detta kommer att medföra höga bullernivåer och är även det skäl för 3-glas fönster.

Jag/vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att SKB ska sätta in 3-glas fönster i samtliga fastigheter på Lyckebyvägen i Björkhagen, alternativt hos de hyresgäster som så önskar.

Styrelsens utlåtande över motion 43

En expanderande stad som Stockholm drabbas av byggbuller, buller från flygplan och vägar och en viss mängd ljudstörningar måste man som boende i Stockholm acceptera. Stockholms stad tillhandahåller en bullerkarta som visar beräknade ljudnivåer från vägtrafiken, från spårtrafiken samt från flygtrafiken. Bullervärdet på Lyckebyvägen i Björkhagen ligger enligt bullerkartan lägre än de 62 dBA som är det riktvärde som Stockholms stad har angett för bullerskyddsåtgärder.

SKB har installerat extra isolerfönster eller bytt till 3-glasfönster i bullerutsatta kvarter. Vid fasadrenoveringar ser SKB alltid över eventuella fönsterbyten för att erhålla mer energieffektiva fönster som också är bättre på att stänga ute buller där så är möjligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 44

Eget underhåll, målning och tapetsering

av Gunnar Palm, kömedlem

Bakgrund

Undertecknade målade och tapetserade en tvårummare i Fredhäll och avflyttade ett knappt år därefter. Besiktning vid avflytt resulterade i att endast ersättning för materialet (ca 5000 kr) godkändes. Vid telefonkontakt med besiktningsmannen ändrade han sig så att jag fick drygt femtusen kronor för utfört arbete, detta godtycke är anmärkningsvärt.

Att han hade ett flertal invändningar om tapetserings detaljer men knappast inget att invända mot målningen har jag inget att invända mot. Men att nya tapeter och nymålat kan bedömas som at intet värde ena stunden och annorlunda efter ett telefonsamtal är inte bra i en medlemsäg d förening.

Förslag

Tydliga bilder och instruktioner för hur målning och tapetsering skall se ut i en gammal lägenhet med tex utanpåliggande elledningar, fiberdragning med mera skall finnas på hemsidan. Även exempel på hur det inte ska se ut.

En offentlig bedömnings lista skall finnas för ersättningsavdrag per rum för avvikelser från standard utseende.

Styrelsens utlåtande över motion 44

Varje lägenhetsfond är prissatt med hänsyn till kostnaden för fullständig målning och tapetsering. I SKBs hus ska en fullständig lägenhetsreparation avseende målning och tapetsering kunna göras vart femtonde år.

Hyresmedlemmen hos SKB svarar för målning och tapetsering i lägenheten, antingen med egna medel eller genom lägenhetens andel av lägenhetsfonden. På SKB hemsida i broschyren om lägenhetsfonden framgår att hyresmedlemmen kan använda lägenhetsfonden på två olika sätt.

1. Målning och tapetsering utförs av hantverkare, fakturan betalas av SKB
2. Hyresmedlemmen utför arbetet själv, men endast om det sker fackmannamässigt. SKB ersätter då materialkostnaden.

I broschyren framgår en del av vad som anses vara fackmannamässigt, till exempel att beslag, strömbrytare, eluttag med mera ska demonteras innan målning/tapetsering, att tapetsering ska ske utan dubbelskarv med mera. Fackmannamässigt innebär enligt en allmän definition att ett arbete ska utföras på ett sådant sätt som normalt kan förväntas av en seriös fackman. Kravet kopplas alltså till de krav på kompetens som krävs inom den aktuella branschen. Det handlar om att ett arbete ska utföras på ett sakkunnigt och yrkesmässigt sätt. Då förutsättningarna för lägenheterna skiftar i SKBs stora bestånd som är byggt under hundra år är det inte möjligt att förklara eller visa bilder på de olika variationer som finns. Vid avflyttning sker avflyttningsbesiktning av lägenheten där även fonduttag bedöms, SKB besiktigar ca 900 lägenheter varje år och utgår

från de branschspecifika riktlinjer som finns. Besiktningsmannen bedömer eventuella slitage, fonduttag med mera och grundar därefter sitt utlåtande och om något ersättningsanspråk ska utgå alternativt ersättning erhållas. Beslutet kan överklagas och tas då upp av styrelsens arbetsutskott för ytterligare bedömning.

Styrelsens uppfattning är att broschyren ”Så här fungerar SKBs lägenhetsfond” tillsammans med besiktningsprotokollet, som både avflyttande och inflyttande får, där slitage och fondens värde anges per rum samt möjligheten att ställa mer specifika frågor till SKB via frågeforumet anses vara tillräcklig.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 45

Tillåt köksrenovering i gamla funkiskök/garderober

av Anette Lindström, hyresmedlem Signallyktan

Vi befinner oss på 2020-talet alltså 70-80 år senare än när funkishusen byggdes vilket betyder att de gamla funkisköken i 40-50-tals husen har gjort sitt. Många vill ha det modernare och mer lättskötta/lättstädade skåp och hyllor. Funkisskåpen/garderober är byggda i trä och ofta inte målade vilket gör att smuts lättare fastnar och att det är omöjligt att få rent. Förr i tiden var meningen att hyllor skulle kläs med hyllpapper vilket inte heller är så lättskött, men vem gör det idag?

Jag kan inte förstå varför man inte kan få använda en del av sin renoveringsfond till att modernisera dessa kök?

Yrkande:

Motionären yrkar att få tillstånd att renovera till modernare köksskåp/lådor/hyllor/garderober som mer är anpassat till samtiden.

Styrelsens utlåtande över motion 45

Frågan om att utöka vad som ska ingå i lägenhetsfonden har varit föremål för föreningsstämmans ställningstagande vid ett flertal tidigare tillfällen. Styrelsens uppfattning är att de åtgärder som enligt stadgarna ingår idag är väl avvägda. Idag ingår målning, tapetsering och lackning av köksluckor. För att de ekonomiska ramarna i fonden ska räcka till andra åtgärder som till exempel upprustning av kök måste avsättningen till fonden ökas. En ökning av fonden innebär att hyrorna behöver höjas för att täcka denna ökade fondavsättning. Styrelsens uppfattning är att lägenhetsfondens konstruktion och ändamål fungerar bra idag.

SKB har dock påbörjat en utredning om att införa möjligheter att till exempel välja upprustning av köket via tillval, dvs att hyresmedlemmen själv kan välja att påverka standarden i lägenheten och finansiera densamma via ett hyrespåslag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 46

Om att återgå till den av Folkhälsomyndigheten rekommenderade lägsta inomhustemperaturen för äldre

av Lars Bobeck, hyresmedlem Filthatten

Det borde vara en självklarhet för varje seriös bostadsförening att visa skälig hänsyn till sina äldre hyresgäster. Trots detta har SKB beslutat att frångå Folkhälsomyndighetens rekommendation om lägsta inomhustemperatur för äldre hyresgäster, i alla lägenheter.

Den av Folkhälsomyndigheten rekommenderade lägsta inomhustemperaturen för äldre är 22 grader. Bifogar deras rekommendationer.

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/contentassets/dal3aa23b84446d3913c4ec32a6a276d/fohmfs-2014-17.pdf>

Observera att man måste läsa de finstilta fotnoterna under tabell 2, vilket flera talespersoner för SKB har missat. SKB har i stället beslutat om en inomhustemperatur mellan 20 och 21 grader, i praktiken torde detta innebära 20 grader på bottenvåningen och 21 grader i flertalet övriga lägenheter. 20 grader bör enligt Folkhälsomyndigheten gälla som lägsta lagliga inomhustemperatur för äldre, det är alltså lägsta lagliga standard som SKB har beslutat om för en del av sina äldre hyresgäster.

I Stockholm kommer fjärrvärmens från Stockholm Exergi, det innebär att de som har fjärrvärme i Stockholm automatiskt får en nästan helt klimatneutral värme. För en struntsumma på ett halvt öre extra per kilowatt-timme värme kan man få helt klimatneutral värme. Eftersom detta är SKB:s mål så har vi eller kommer vi inom kort att ha detta tillägg. Fjärrvärmeleverantörerna i omgivande kommuner där SKB har fastigheter har också kommit långt i sin strävan att leverera klimatneutral fjärrvärme. Om SKB av någon dunkel anledning vill minimera även helt klimatneutral energiförbrukning så skulle det vara bättre att bygga ett flertal smålägenheter på cirka 20 kvadratmeter för unga och gamla, en bristvara i föreningen. Vårt klimatavtryck torde huvudsakligen komma från nybyggnation.

Eftersom denna motion handlar om att återgå till en tidigare temperaturstandard så innebär mitt förslag att även hyrorna återställs.

Styrelsens utlåtande över motion 46

SKB strävar efter god inomhusmiljö och tar samtidigt hänsyn till miljön med effektiva installationslösningar. Allt för att uppnå rätt inomhustemperatur och låg energiförbrukning. SKB har sedan tidigare beslutat följa folkhälsomyndighetens rekommendationer, som är 20 grader i en vanlig bostad, och de allmänna krav som finns på temperatur i lägenheterna. Varje grad varmare vi har

inomhus ökar fastighetens energianvändning med ca 5% och bidrar till en negativ klimatpåverkan. Ökad värme leder också till en ökad kostnad vilket i sin tur skulle kräva ytterligare hyreshöjningar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 47

Bristande efterlevnad av stämmobeslut

av Göran Gardelius, hyresmedlem

Svar på motion2014/46: ”En framkomlig väg för SKB kan vara att planera för en utfasning av de ej miljöklassade kyl- och frysskåpen som är äldre än från 1996. Det rör sig då om cirka 2 400 enheter. Ett utbyte av dessa skulle kosta cirka 13 mkr. Med en takt på investeringen på cirka 1,5–2 mkr/år, utöver nuvarande nivå, skulle ett sådant utbyte kunna åstadkommas på 5–6 år med rimliga hyreshöjningar. En mer noggrann analys av detta behöver dock självklart göras. Styrelsen har för avsikt att initiera ett arbete med ovanstående inriktning och att denna ambition läggs in i nästa miljöplan som sträcker sig från 2015–2020.”

År 2014 antog stämman denna redovisning från styrelsen.

För var och en av de medlemmar som hyr lägenheter med dessa 2400 enheter, skulle ett utbyte medföra en märkbart minskad elförbrukning och en kännbart minskad kostnad på elfakturorna.

Jag bor i ett hus som byggdes 1992 och har kvar en gammal frys. Jag har under hösten 2019 kontaktat fastighetsförvaltaren för att höra mig för om detta utbytesprogram. Denne känner inte till några extra pengar. Det som gäller är att kyl & frys som går sönder ska bytas. Att byta kyl & frys görs enbart då de inte längre fungerar.

Styrelsen/verkställande org. har alltså inte fullföljt det beslut som fastställdes på 2014 års stämma. Stämman är SKBs högsta beslutande organ. Då beslut från stämman inte fullföljs, menar jag, ska styrelsen återkomma med en ny diskussion/redovisning som kan antas av stämman. Stämman har då att fatta ett nytt beslut. Alternativt besluta att det tidigare stämmobeslutet ska verkställas.

Jag noterar att

Det är billigare för mig att köpa en begagnad, energisnål, frys på Blocket för ca 1500 kr istället för att använda den av SKB tillhandahållna frysen, årsmodell 1992. Så mycket lägre är elförbrukningen för en modern frys. Efter ca 1,5 år har jag tjänat in denna investering i lägre elkostnad. Därefter går jag med vinst varje år! På bara en enda elförbrukare i mitt hem! Idag är SKB-frysen, årsmodell 1992, stående oanvänd och går aldrig sönder/blir aldrig utbytt.

Jag yrkar

- En redogörelse ska göras för stämman vad som har timat i styrelse och verkställande org. när det gäller detta ärende

- Att tidigare fattat beslut enl. motion 2014/46 verkställs enligt de riktlinjer som har beslutats på stämman 2014

Styrelsens utlåtande över motion 47

Hållbarhetsmässigt bör man se på utbyte av vitvaror i en livscykelperiod, och rönen kring när man bör byta ut en vitvara ur ett hållbarhetsperspektiv har börjat svänga. Att destruera en icke uttjänt vitvara ur ett livscykelperspektiv är inte självklart det miljömässigt bästa alternativet.

SKB deltar i ett Vinnova (Sveriges innovationsmyndighet) finansierat projekt, Vitvarubaserade funktionstjänster för bostadsbolag (VFB), tillsammans med några andra bostadsföretag samt en tillverkare av vitvaror, som till att börja med i några pilotprojekt ska se över och prova möjligheterna med en cirkulärekonomi. Cirkulär ekonomi omfattar en rad olika insatser för effektivisering, och återanvändning. Projektet syftar till att undersöka om det skulle vara ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbart med ett system där tillverkare tillhandahåller vitvaror som en tjänst till bostadsbolag.

Ett nytt kylskåp drar enligt Electrolux cirka 231 kWh/år och jämförelsevis ett som är ungefär 20 år äldre som drar cirka 350 kWh/år. Skillnaden blir cirka 10 kronor per månad om man räknar med 1 kr/kWh, (rörliga elkostnad cirka 1 krona per kWh).

SKB har ungefär 10 000 enheter av kylar och frysar, varav ungefär 10% är äldre än 25 år dvs ca 1000 stycken. Arbetet med att byta ut äldre kyl/frys pågår, och utbytestakten är ökad sedan 2015. 2019 byttes 492 enheter ut vilket innebär en utbytestakt om ca 5%. Styrelsen har för avsikt att fortsätta byta ut i denna högre takt och eventuellt öka densamma något.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 48

Om ett än mer äldrevänligt boende

av Åsa Janlöv, köande fullmäktig, och Claes Tjäder, köande fullmäktig-suppleant

Världshälsoorganisationen har inrättat ett nätverk bestående av städer som vill arbeta för att göra städerna mer äldrevänliga. Tanken är att städerna ska bli bättre platser att åldras på. Boendet är en viktig del. Min avsikt är inte att SKB ska inrätta särskilda bostäder för äldre, däremot tror jag att bostadsbeståndet i sin helhet kan bli bättre på att möta äldres behov. Det handlar om att öka tillgängligheten, använda kunskap om färgsättning, belysning, kontraster och ny teknik både vid nybyggnation och underhåll. En bärande idé i Världshälsoorganisationens arbete är att involvera äldre i arbetet. Sverige är inte ensamt om att få en ökad andel äldre. År 2020 börjar de första som föddes på 1940-talet fylla 80 år. Prognosen för befolkningsutvecklingen innebär att antalet 80+ ökar snabbt de kommande åren.

Jag ser framför mig ett ökat lokalt arbete där man tillsammans, boende och förvaltare gör lokala inventeringar och utifrån resultaten tar fram checklistor över saker som kan förbättras. Pensionärsorganisationerna är också aktiva inom området, man har på en del håll i landet gjort inventeringar ihop med kommunen. Resultaten kan sedan infogas i åtgärdsplaner. I Sverige har vi en bra utgångspunkt eftersom det funnits tillgänglighetsregler ända sedan 1960-talet. Från SKB på central nivå kan arbetet understödjas.

Att flerbostadshusbeståndet är tillgängligt innebär exempelvis att det är enkelt att ta sig in i och ut ur sin bostad och att vistas i sitt närområde. Det handlar också om åtkomliga och användbara soprum, tvättrum och uteplatser, samt om hur själva lägenheten är utformad.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 har hälften av landets kommuner tillgänglighetsinventerat hela eller delar av det kommunala beståndet av flerbostadshus. Det finns en del metoder som använts, alla kommuner har inte gjort på samma sätt. Min tanke är att SKB skulle kunna använda sig av de erfarenheter som kommit fram och att stimulera ett lokalt inventeringsarbete i det egna beståndet, där den lokala styrelsen och boende engageras. Det kan handla om smärre men viktiga insatser som att peka på behov av sittmöjlighet i och utanför entrén i väntan på färdtjänst eller taxi, rollatortillgänglighet, borttagande av onödiga trösklar eller hinder, materialval på gångytor, m.m. Även unga boende i SKB kan ha glädje av god tillgänglighet. Också mormor eller farmor ska kunna besöka barnbarnet, s.k. besökstillgänglighet.

En del fastighetsbolag erbjuder fixartjänster, Stockholms stad har en fixartjänst för alla som fyllt 75+. Skulle man kunna undersöka möjligheterna för SKB att mot en avgift erbjuda en fixartjänst för äldre där kommunen inte ställer upp? Många äldre är med i informationssamhället, men det finns också 1,1 miljon som står vid sidan om. Skulle SKBs fixartjänst också kunna omfatta en digital fixartjänst? Skulle det kunna ingå i den sociala hållbarheten? Att höja den digitala kompetensen bland boende ökar också möjligheterna att tillhandahålla fler digitala tjänster inom fastighetsförvaltningen som används av alla, något som skulle kunna öka effektiviteten i verksamheten.

Det finns en hel del teknik som kan öka delaktigheten och tryggheten. Skulle det kunna prövas att införa en möjlighet att via SKB t.ex. kunna köpa installationer av belysning som är rörelsestyrd, installera en s.k. japansk toalett med inbyggd bidéfunktion, dörrkamera, panel vid ytterdörren som talar om ifall man glömt stänga av spisen, kaffebyggaren eller stängt balkongdörren, få tips om smart teknik i vardagen via SKBs hemsida? På sikt kan trygghetskapande teknik mycket väl bli en del av bostadens normala utformning.

Mot bakgrund av ovanstående hemställes om att fullmäktige beslutar

att uppdra till styrelsen att verka för att göra SKBs fastighetsbestånd än mer äldrevänligt och tillgängligt

Styrelsens utlåtande över motion 48

SKB har genomfört en tillgänglighetsinventering där trapphusen framkomlighet klarlades avseende hur lätt/svårt det är att nå lägenheten från utsidan. SKB införde from 2014, i och med inventeringen, en märkning av lägenheterna som används när lediga lägenheter visas på hemsidan. Varje lägenhet har tilldelats någon av nedanstående tre tillgänglighetsnivåer.

Dålig tillgänglighet – har följande beskrivande text: Dålig framkomlighet i trapphus och entré. Huset är inte lämpligt för personer med funktionshinder. Hiss saknas, tvättstuga och förråd är svårtillgängliga.

Medel-god tillgänglighet – har följande beskrivande text: Vissa brister i framkomligheten i trapphus och entré. Lägenheten ligger på plan 1 och nås med 7–10 trappsteg alt. finns hiss i huset. Huset har grundläggande tillgänglighet, men brister förekommer i framkomlighet, lämplig för personer med smärre rörelsehinder.

God tillgänglighet – God framkomlighet i trapphus och entré. Hiss nås nivåfritt, rollator/rullstol kan tas med fram till lägenheten. Tvättstuga och förråd har god generell tillgänglighet. Bostaden är mycket lämplig för personer med funktionshinder.

För att tillgänglighetsunderlaget ska vara så relevant som möjligt är varje lägenhet unik. Att göra en mer allmän märkning för ett helt område är svårare då till exempel trappor till entrén kan finnas vid en port men saknas vid en annan. Därför presenteras inte tillgängligheten per kvarter.

Kommunerna ansvarar för att tillhandahålla de hjälpmedel i och utanför hemmet som kommunens medborgare har rätt till, detta styrs av socialtjänstlagen. Stockholms stad och några av kranskommunerna erbjuder förutom det även fixartjänster för äldre personer, tjänster som inte behövs någon biståndsbedömning för att kunna nyttjas.

Kvartersrådets roll i våra bostadsområden är viktig och i samråd mellan förvaltare/fastighets-skötare och kvartersråd har önskemål om till exempel sittplatser i trapphuset framkommit och där det är möjligt har SKB också åtgärdat enligt önskemålen.

I SKBs affärsplan till 2021 är ett av målen att inrätta boenderelaterade tjänster, översyn av möjligheterna pågår och ett av alternativen kan vara att erbjuda fixartjänster framöver som motionärerna föreslår.

Styrelsens uppfattning är att arbete kring tillgänglighetsfrågor och äldrevänlighet pågår i SKB och är en naturlig del i det dagliga arbetet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, [www\(skb.org](http://www(skb.org)