



Motioner 2023

Innehållsförteckning

Motion 1 Motion om stadgeändring av Carl Henric Bramelid, fullmäktig Dovre	6
Motion 2 Ny modell för medlemsinsats och upplåtelseinsats av Michael Wolf, fullmäktig Sigbardiorden	9
Motion 3 Styrelsens förslag till stadgeändringar av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	16
Motion 4 Medlemmars beslutanderätt (§ 14 i stadgarna) av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	18
Motion 5 Bestämmelser om stadgeändring (ny paragraf i stadgarna) av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	19
Motion 6 Bestämmelser om uteslutning inklusive möjlighet att överklaga uteslutning (§ 9 i stadgarna) av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	20
Motion 7 Engagemang och rättigheter vid föreningsstämma (§ 24 i stadgarna) av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	22
Motion 8 Hänvisningar till lagar (§ 31 i stadgarna) av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	24
Motion 9 Tydligare formuleringar om antalet revisorer (§ 32 i stadgarna) av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	26
Motion 10 Förtydligande beträffande medlemsinsatser (§ 38 i stadgarna) av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	27
Motion 11 Stockholms Kooperativa Bostadsförening skall bygga bostäder endast i Stockholms län av Maria Sjödahl, hyresmedlem Kampementsbacken	30
Motion 12 Överlåtelse av medlemskap - förslag av Ingrid Pettersson, kömedlem	32

Motion 13	
Förkorta kötid	34
av Gustav Stensson, kömedlem	
Motion 14	
Hyreshöjningsfördelningsmodellen, attraktiva lägen och betalningsvilja	36
av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan	
Motion 15	
Korrigerig av 2023 års hyreshöjningar samt publicering av gällande beskrivning av hyreshöjningsfördelningsmodellen	37
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 16	
Information från SKB	41
av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren	
Motion 17	
Fördjupa medlemsdemokratien inom SKB	42
av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet	
Motion 18	
Medlemsengagemang och delaktighet	43
av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan, och Margaretha Melin, kvarterersrådsmedlem Täppan	
Motion 19	
Förtydliga Kvarterersrådets roll	44
av Erik Hallum, fullmäktigesuppleant Köksfläkten	
Motion 20	
Utredning av förvaltningens efterlevnad av stämmobeslut	47
av Erik Hallum, fullmäktigesuppleant Köksfläkten	
Motion 21	
Förlägg SKB:s föreningsstämma på en vardagskväll från år 2024	48
av Maud Lindgren, fullmäktig Bondesonen Större	
Motion 22	
Hur används SKB:s resultat? Uppföljning av motion från 2021	50
av Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret	
Motion 23	
Motion ang förstärkt kapitalisering	52
av Tor-Björn Willberg, hyresmedlem Kroken	
Motion 24	
Hyra av garageplats	53
av Susanne Blohmé, hyresmedlem Mjärden	
Motion 25	
Differentierade hyresavier med anledning av tillval	55
av Lena Mellberg, fullmäktig Bergsfallet, Folke Österberg, fullmäktigesuppleant Bergsfallet samt Irene Cederholm, Yvonne Karlsson och Max Frankzén, hyresmedlemmar och medlemmar i kvarteretsrådet för Bergsfallet	

Motion 26	
Undersök stöd hos medlemmar för kravet på avyttring av annat boende	57
av Jonas Hörnblad, kömedlem	
Motion 27	
Snabba på utbyggnaden av laddplatser	59
av Kerstin Wikmar, hyresmedlem Mjärden, Annelie Andersson, Helena Pirnes, Susanna Lundqvist, Kajsa Pärke, Karin Hellström, Eira Jacobsson, Jenny Berge, Jennifer Silnicki, Carolin Mähönen, Mårten Lempert, Sally Kahn och Hannes Arve, hyresmedlemmar Bredäng samt Rahel Zeller och Sandra Lempert, kömedlemmar	
Motion 28	
Agera kooperativt, säkra elpriset för SKB fastigheter och medlemmar för 20–30 år framåt	62
av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret	
Motion 29	
Riktlinjer för undanröjande av onödig fara för de boende	64
av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten	
Motion 30	
Motion om övernattningsmöjlighet	67
av Claes Tjäder, fullmäktigesuppleant köande, och Annamaria Sundbäck Wernerson, fullmäktigesuppleant köande	
Motion 31	
Motion om ökad användning av s.k. japansk toalett	68
av Claes Tjäder och Karin Harrius, fullmäktigesuppleanter köande	
Motion 32	
Utarbeta modell för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt	69
av Lisa Deurell, kömedlem, och Christian Tengblad, hyresmedlem Idö-Våldö	

Motion 1

Motion om stadgeändring

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig Dovre

Bakgrund

Den dåvarande styrelsen tillsatte två arbetsgrupper för att komma med idéer hur man kunde förändra stadgarna, dels om medlemsinsatserna, dels demokratiska systemet. Arbetsgrupperna har åtkommit i var sitt dokument om vad det anser. Det har tagits upp av styrelsen med fullmäktige.

Tyvärr har styrelsen bara låtit fullmäktige diskutera två alternativ, om det har funnits flera förslag så har man inte tillåtit fullmäktige yttra sig om alternativ.

I separat etapp ska styrelsen ta upp små ändringar som inte direkt hör ihop med den stora frågorna. I den här delen har styrelsen varit otydligt vilka punkter som ska ändras. Då menar jag inte konkreta textförslag utan mer övergripande.

De senaste åren har det förekommit flera motioner med förslag om ändringar i stadgarna. I motionssvaren får man svepande formulering om att stadgeändring är på gång och därför ska motionen förpassas dit utan att styrelsen avslöjar om man tycker förslaget, bra eller dåligt.

Utvecklingsmöjligheter

Delar som borde förändras är följande:

◦ **Ställningstagande**

Frågan har varit uppe tidigare men en tidigare personal som har hävdade att inte stadgarna behövs förändras i frågan om partipolitiska och religiösa ställningstagande. Eftersom det har inkommit motioner tidigare att medlemmarna ska rösta på ett specifikt parti, så finns ett behov av förtydligande.

I det här fallet kan vi kopiera en mening från ”Konsum” stadgar för att undvika situationen. De finns både tidningar (Norrskensflammas) och bönehus på kooperativ grund. Det finns i stadgarna för ”Konsum” föreningar om ställningstagande som man kan plankta rakt av.

◦ **Komplettera Valberedningens uppgift**

Idag har styrelsen och hyresutskottet rätt att ge motionssvar enligt stadgarna. Valberedningen har inte den formella rätten. Det är dags för att skriva in i stadgarna att valberedningen samma rätt att lämna motionssvar när det gäller deras arbetsuppgifter.

◦ **Deltagande på föreningsstämman**

Ordinarie ledamöter och ersättare har rätt enligt § 24 i stadgarna att närvara vid föreningsstämman, även om personerna inte är valda som ombud för medlemmarna. Samma rätt borde skrivas in i stadgarna för valberedningen.

◦ **Sammanställning av Hyresutskottet och Valberedningen**

Vi reviderar stadgarna så att ersättarplatserna omvandlas till ordinarie platser.

◦ **Beredningsarbete**

Att vid stadgerevidering införs formell grupp som bereder förslag vem som ska väljas av medlemsmötet för köande.

◦ **Lekmannarevisorer**

Föreningsstämman ändrar stadgarna tillåter att lekmannarevisorerna tillåts att ha plats i fullmäktige.

◦ **Auktoriserad revisor**

Enligt lagen om ekonomiska föreningar, 8 kapitlet 9 § nämns Jävssituationer därför ska föreningen följa sina stadgar om hur val av auktoriserade revisorer ska gå till. Det är direkt olämpligt att direktionen, som bland annat granskas av auktoriserade revisor, ska välja ut vem eller vilka som ska granskas.

◦ **Pris är vad du betalar, värde är du får**

Medlemstidningen är så pass orelevant så den behöver läggas ner. I stadgarna står det att medlemsmötet för köande medlemmar kallas delvis via medlemstidningen och det här behöver ändras, förslagsvis så kallas via hemsidan i stället.

Om nu man vill ha längre artiklar kan texten läggas på hemsidan, även om det inte så läsvänligt.

◦ **Köande fast man bor**

Det är bara medlemmar som har skrivit kontrakt med SKB som klassas som köande. Äkta makar, sambo, barn eller inneboende som är medlemmar klassas som köande. Detta är obegripliga och kan inte förklaras.

Som svar på en annan motion tycker styrelsen att situationen var bra och man ska ha ett separat begrepp för dessa köande som bor i beståndet. Detta löser inte problemet. Utan man måste klassa samtliga personer som bor i SKBs lägenheter som boende och där även andra än kontraktsskrivaren går på boendes medlemsmöten och där utövar sina demokratiska rättigheter.

◦ **Reducerad upplåtelseinsats**

I stadgarna finns det en möjlighet att medlem kan ansöka om lägre upplåtelseinsats än vad stadgarna föreskriver. Reglerna är så tajta så det gör det inte att få praktisk tillämpning. Det behövs göra ett omtag för att få mer realistiskt ansökningsförfarande.

◦ **Medlemmens utträde**

Idag krävs det att medlemmen begär utträde ur föreningen senast vid halvårsskiftet för att kunna gå ur föreningen vid nyår. Om man helt enkelt tar bort texten ur stadgarna så går lagens regler in och säger att man ska säga upp medlemskapet senast 30 november i stället. Det är bättre upplägg. Dessutom borde man ta bort traditionen att föreningen lånar ut medlemsinsatsen fram till det tillfället man reglera det formellt. Lämpligast är väl att man tillhandahåller en blankett på hemsidan?

Dessutom borde föreningen fundera på om det ska räcka med muntlig uppsägelse. Vad händer om en medlem som har begärt utträde – men det visar sig att personen inte alls har gjort det?

◦ **Sammansättning av fullmäktige**

Vid flera tillfällen så formulera sig styrelsen och personalen så att man kan uppfatta som man har åsikter om ålderssammansättningen i fullmäktige. Frågan är om motionären har uppfattat det rätt.

Om svaret är ja så är det enkelt att lösa det hela. Man kan dela i fullmäktige i åldersintervaller och det olika intervallen väljer antal ombud åldersintervallen som motsvarar

antalet medlemmar. Det här blir krångligt i de olika kvarteren, speciellt om man bara har ett ombud.

Det verkar som styrelsen, eller om det nu är direktionen, klåfingrighet bara berör de köande och inte de boende, fast de bonade har fler representanter än köande.

Eller så gillar man läget med sned åldersfördelning.

◦ **Förslag på valberedningen**

En nyhet är att föreningsstämman ska välja en eller flera personer som på påföljande ordinarie föreningsstämma föreslår vilka som ingår i valberedningen. Alternativt är att man gör som OK ekonomisk förening, har ett digitalt val av nomineringsgruppen. Oavsett variant man kommer fram till behöver ändring av stadgarna göras.

Det är olämpligt att styrelsen eller direktionen föreslår ny valberedning, som skedde vid föreningsstämman 2022. Detta eftersom valberedningen föreslår styrelsen och då blir det någon sorts rundgång i systemet.

◦ **Digitala nomineringar**

Styrelsen pratar sig varm för digitala nomineringar. Det sker delvis i dag med e-post och webbformulär. Det borde kunna skrivas in utan problem att det är en variant av nomineringar.

◦ **En medlem, en röst**

Enligt lagen råder en medlem, en röst som huvudprincip, det har SKB gått ifrån och borde närma sig det sig igen.

◦ **Systemet med medlemsinsatser**

Höj takten per år till 1 200 kronor och högsta medlemsinsats blir enligt följande tabell:

2024	30 000 kr	2029	32 500 kr
2025	30 500 kr	2030	33 000 kr
2026	31 000 kr	2031	33 500 kr
2027	31 500 kr	2032	34 000 kr
2028	32 000 kr	2033	34 500 kr

◦ **Vem beslutar om kooperativ styrdokument**

Vid föreningsstämman 2021 beslöt fullmäktige att man skulle anta ett styrdokument, om styrning av kooperativa företag, det som tappades bort var vem som ska besluta om detta. Det borde stå i stadgarna att det är fullmäktiges uppgift.

◦ **Deltagande i stämman**

Att i stadgarna införs att ombud och ersättare meddelar kontor genom formulär eller telefon om de tänker delta eller inte på föreningsstämmorna. Utifrån folk som avstår ifrån att anmäla sig eller avstår att delta för mycket kan man prioritera vilka som ska vara ombud eller inte.

Därför yrkar motionären att man gör stadgeändringar enligt motionen.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Fullmäktige beslöt vid en extra föreningsstämma 21 november 2021 godkänna styrelsens förslag till inriktning vad gäller stadgerevision. I ärendet som låg till grund för beslut om inriktning redovisades också styrelsens avsikt med hur stadgerevisionerna ska ske stegvis.

Steg 1 omfattar höjning av den obligatoriska medlemsinsatsen från 20 000 till 30 000 kronor, ändring av begreppet bosparande till medlemsinsats, borttagande av utdelning/emissionsinsats om 5 000 kronor, justering av lägsta upplåtelseinsats till 30 000 kronor samt ändringar föranledda av ny lag om ekonomiska föreningar.

Steg 2 omfattar tillämpningsregler vid uthyrning samt digitala nomineringar och val. Därtill föreligger behov av justeringar föranledda av dels bifall till motioner efter den senaste stora stadgerevisionen, dels behov av ändringar som noterats under samma tid.

Enligt ursprunglig tidsplan skulle steg 1 ha genomförts 2020 och steg 2 skulle ha påbörjats 2021. Pandemin gjorde dock att behandling av styrelsens förslag sköts upp till november 2021 och att arbetet med stadgerevision enligt steg 1 först kunde påbörjas under 2022. Som en följd av det har steg 2 och övriga justeringar enligt ovan ännu inte inletts.

Flera av de idéer om stadgeändringar som motionären lyfter fram i sin motion är intressanta men kräver utredning för att klargöra om de är lämpliga eller ens möjliga att genomföra. Andra berör de stadgeändringar som följer av steg 1 och 2 ovan och några utgör förtydliganden. Motionärens yrkande är så allmänt hållet att det saknas förutsättningar att fatta beslut om ändring av stadgarna som grundar sig på förslagen i motionen. Styrelsen tar med sig motionärens idéer om stadgeändringar till arbetet med stadgerevision i steg 2.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 2

Ny modell för medlemsinsats och upplåtelseinsats

av Michael Wolf, fullmäktig Sigbardiorden

Inledning

Grundtanken i den kooperativa idén tagen till boendeområdet är att tillsammans i förening skapa ekonomiska villkor för att befrämja våra individuella behov av boende med hög standard och till rimlig kostnad. SKB är en ekonomisk förening och byggandet av lägenheter kostar mycket pengar. Sunda och stabila finanser i SKB förutsätter att vi som medlemmar bidrar till föreningens ekonomi. Men för att det vi bidrar med ska uppfattas som rimligt bör det stå i proportion till den enskildes förmåner och då främst möjligheten till önskat boende inom SKB.

Styrelsens förslag till ändring av medlemsinsats går i rätt riktning men förslaget är på sikt otillräckligt för att garantera sunda finanser i SKB. Det betyder att vi inom de närmaste 10 åren åter

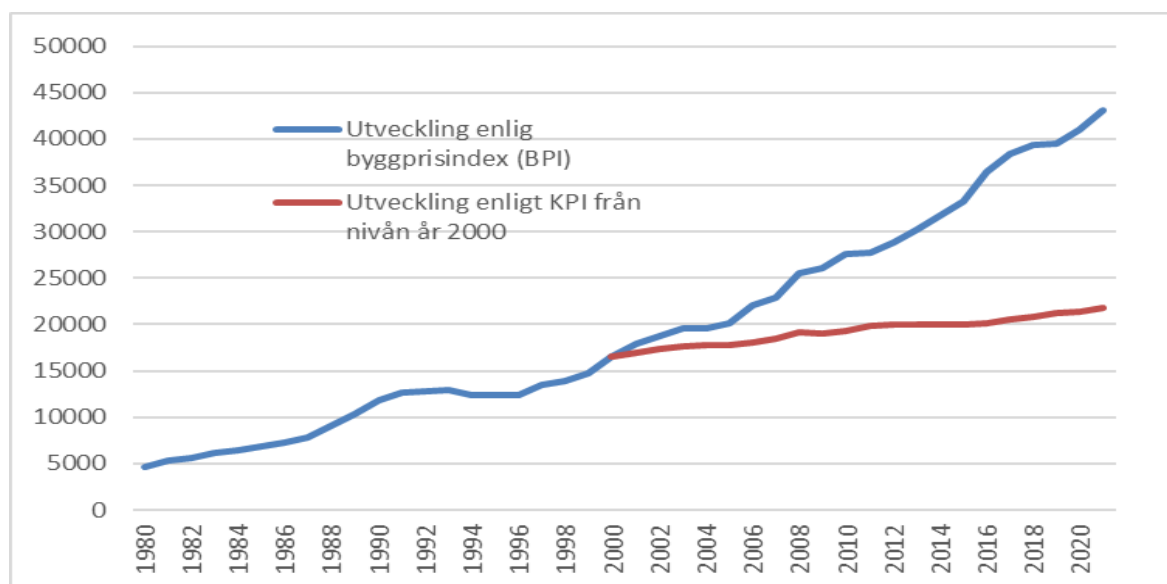
igen behöver höja medlemsinsatsen. Jag föreslår därför att en ny modell för medlemsinsatsen införs som utgår från vad det ungefär kostar att bygga 1 kvm boyta. Modellen innebär även att medlemsinsatsen årligen räknas upp med byggkostnadernas utveckling. Efter några år innebär denna modell sannolikt att upplåtelseinsatsen blir mindre viktig för SKB:s finansiering och på sikt kan den även jämnas ut mellan de boende medlemmarna. Konkret föreslår jag att ett tak per kvm boyta införs för upplåtelseinsatsen. Taket står i proportion till medlemsinsatsen och kommer därför automatiskt att höjas med ökade byggkostnader.

SKB:s utmaningar

De senaste 10 åren har byggtakten i SKB varit ca 100 lägenheter per år. Byggande kräver finansiering och om vi gör verklighet av ambitionen att bygga minst 200 lägenheter per år så behöver vi även öka självfinansieringen.

Ser vi till hur nybyggnadskostnaderna utvecklats kan vi se att de under ca 40 år nästan 10-faldigats (jfr diagrammet). Om medlemsinsatsen skulle följa samma utveckling som nybyggnadskostnaderna, från 1983 då taket för medlemsinsatsen på 6.000 kr infördes, så motsvarar det ungefär 43.000 kr år 2021. Enligt Statistikmyndigheten SCB:s byggkostnadsstatistik var kostnaden för en genomsnittlig kvadratmeter boyta i storstadsregionerna år 2021 ca 40.000 kr. Detta avser hyresrätter, för bostadsrätter var motsvarande kostnad ca 59.000 kr/kvm.

Diagram 1: Kostnaden för att bygga en kvm boyta i en hyresrätt på 70 kvm i storstad



Källa: Byggnadsprisindex och byggkostnadsstatistik, Statistikmyndigheten SCB

Med tanke på den höga kostnadsutvecklingen i byggbranschen under 2022 är det inte orimligt att kostnaden för hyresfastigheter år 2022 hamnar i närheten av 43.000 kr/kvm boyta. Dessutom bygger SKB med högre standard än genomsnittet för hyreslägenheter vilket innebär att kvadratmeterkostnaden är högre än genomsnittet. Det finns tre anledningar till att vi ännu inte behövt höja medlemsinsatsen till denna nivå, antalet nya medlemmar som bidrar till föreningens ekonomi, införandet av upplåtelseinsats samt den låga byggtakten.

För en lägenhet på 70 kvadrat, vilket är nära genomsnittet för lägenheterna i Hagastaden, innebär 43.000 kr/kvm en kostnad på ca 3 miljoner kronor. Ser vi framåt några år har vi drygt 1000 lägenheter att bygga från 2023 och under 5-7 år vilket lågt räknat innebär en ökning av byggandet till ca 150 lägenheter per år. Räknat på 3 miljoner per lgh innebär det nybyggnadskostnader

på 450 miljoner per år. Det är en ökning med ca 150 miljoner från dagens nivå på ca 300 miljoner per år. Den stora frågan är hur vi ska finansiera detta.

Finansiering

Nybyggnadsverksamheten finansieras genom olika källor. Den totala skulden 2021 uppgick till ca 6 miljarder. Den största delen eller ca 4,2 miljarder utgörs av räntebärande lån. Resterande delar är medlemsinsatser på 1,5 miljarder och drygt 400 miljoner i upplåtelseinsatser. Dessutom lånar vi internt ur dispositionsfonden som genereras av verksamhetens överskott.

Man kan tänka sig att överskottet i uthyrningen ska bidra till nybyggandet men det tror jag är fel väg. Principen att hyran ska bestämmas av kostnaderna för varje enskild fastighet är rimlig och överskott ska därför användas till att renovera och komplettera de befintliga fastigheterna. Det är på detta sätt jag ser på dispositionsfonden.

Ytterligare en möjlighet att finansiera nybyggandet är att sälja befintliga fastigheter. Så har t.ex. allmännyttan gjort och det ökar det totala antalet lägenheter i samhället. Men för SKB är detta ingen framkomlig väg då det inte ökar antalet lägenheter som medlemmarna köar för och dessutom kommer det att höja den genomsnittliga boendekostnaden i föreningens fastighetsbestånd. Långsiktigt ägande och förvaltande av fastigheterna är den bästa garantin för hög kvalitet till låga kostnader. SKB har dessutom inte någon skyldighet att ta ansvar för bostadsförsörjningen i samhället. Samhällsansvaret vilar på kommunerna.

Självfinansiering

Det är medlemmarna i SKB som gemensamt i förening äger fastigheterna och därför är det rimligt att det också är medlemmarna som gemensamt delar på ansvaret för finansieringen av nyproduktionen av lägenheter. Avvägningen gäller hur stor del vi ska finansiera ur egen ficka och hur mycket vi ska låna. Den egna finansieringen bör dessutom fördelas efter de förmåner medlemmarna har när det gäller t.ex. turordningen. Den som har lång kötid bör därför bidra med avsevärt mer än den som nyligen blivit medlem. Detta åstadkoms genom att succesivt höja medlemsinsatsen så att endast de som varit medlemmar under lång tid är i närheten av att nå denna nivå på medlemsinsatsen.

För att kunna garantera låga upplåningskostnader är det nödvändigt med en viss grad av egen finansiering. Hur stor denna självfinansieringsgrad bör vara kan diskuteras men om vi utgår från nuvarande nivå bör medlemmarnas insatser öka lika snabbt som byggkostnaderna. Ju mer vi bygger desto mer måste vi få in i medlems- och upplåtelseinsatser. Vid oförändrad finansieringsgrad behöver medlemsinsatserna egentligen öka i samma takt som byggkostnaderna, d.v.s. med ca 5 procent per år. Jag tycker att alla bör bidra till detta och inte bara de nya medlemmarna och de som lånar till höga upplåtelseinsatser i nyproduktionen. Då får vi också möjlighet att sänka och jämna ut upplåtelseinsatserna.

En förändring av upplåtelseinsatsen kan inte göras retroaktivt för befintliga hyreskontrakt utan kommer att successivt införas vid teckning av nya kontrakt. Det betyder att det inte blir någon dramatisk effekt för SKB:s finansiering på kort sikt och styrelsen som föreslås bestämma nivån på upplåtelseinsatsen kan parera eventuella kortsiktiga svängningar i medlemmarnas insatser.

Medlemsinsatsen

Medlemsinsatsen bör precis som idag vara den huvudsakliga källan till självfinansiering men dess andel bör på sikt öka från nuvarande ca 80 procent till 90-95 procent. Upplåtelseinsatsen ska ses som ett komplement till medlemsinsatsen. Med de ökade byggkostnaderna bör medlems-

insatsen succesivt höjas för att möjliggöra nyinvesteringar med bibehållen grad av egenfinansiering. För att slippa återkommande diskussioner om hur mycket medlemsinsatsen ska höjas är det därför rimligt att även koppla den till något som har med förändringen av nybyggnadskostnaderna att göra.

Kostnaden för att bygga en genomsnittlig kvadratmeter bostadsyta i storstadsregionerna var enligt Statistikmyndigheten SCB i genomsnitt för åren 2019-2021 ca 40.000 kronor för hyresrätter och 58.000 kronor för bostadsrätter. Skillnaderna beror till ca 10.000 kronor på högre byggkostnader (standard) för bostadsrätter och resterande 8.000 kronor på skillnad i markkostnader. Jag föreslår att byggkostnaden per kvm för hyresrätter utgör utgångspunkten för medlemsinsatsen.

Med tanke på att medlemsavgiften bör utgöra en större del av medlemmarnas bidrag till finansieringen av nybyggnationen samt en kraftigt höjd medlemsinsats som innebär att det tar längre tid att uppnå full medlemsinsats så bör även den årliga lägsta inbetalning av medlemsinsats för bibehållande av turordning höjas till 2.000 kr.

Indexering av medlemsinsatsen

Man kan tänka sig två sätt att indexera medlemsinsatsen, antingen med ett index som speglar byggkostnaden för en lägenhet av en given storlek och standard eller så indexerar man efter utveckling i de genomsnittliga byggkostnaderna per kvm i nybyggnationen. I det senare fallet kommer förändringar i storlek och standard på de byggda lägenheterna att slå igenom. Tanken med byggprisindex (BPI) är att ge en bild av hur byggherrens pris för en lägenhet av given storlek och standard ändras över tiden. De under året aktuella byggkostnaderna speglas av det index som kallas pågåendeprisindex. Därför är det lämpligt att använda just detta index för att räkna upp medlemsavgiften.

Tyvärr fastställs BPI nästan ett år efter utgången av det år som det avser. Det innebär att för uppräknings av medlemsinsatsen för år 2024 måste man använda prisutvecklingen mellan åren 2021 och 2022 ur BPI.

Upplåtelseinsatsen

Boende medlemmar erlagger en upplåtelseinsats som beror på lägenhetsstorlek och för nyare fastigheter är kopplad till byggkostnaden. Med tanke på att hyran ska täcka de löpande kostnaderna inkl. periodiskt underhåll och vissa förbättringsåtgärder är det inte rimligt att man dessutom ska erlagga en upplåtelseavgift som skiljer sig från vad andra boende medlemmar erlagt. Den huvudsakliga förmån man har som boende i relation till köande medlemmar är det ökade indirekta inflytande boende har på föreningens högsta beslutande organ då de tillsätter 60 procent av fullmäktige trots att de endast utgör 9-10 procent av medlemmarna. Denna förmån kan motivera att boende medlemmar bidrar mer än köande till föreningens ekonomi. Upplåtelseinsatsen bör stå i proportion till storleken på den lägenhet medlemmen hyr men i övrigt vara lika för alla boende medlemmar.

Indexering av upplåtelseinsatsen

Då föreningen ekonomi i stor utsträckning beror på nybyggnadskostnaderna är det rimligt att taket i medlemsinsatsen höjs i takt med byggkostnaderna. Nuvarande indexering av upplåtelseinsatsen med KPI är nog endast motiverad av att KPI är ett välkänt index. Men KPI avser att mäta prisförändringen i en varukorg av konsumtionsvaror där hyreskostnaden endast är en del. I hyran ingår dessutom andra kostnader som inte är relaterade till själva bygget av huset t.ex. kostnaden för uppvärmning.

Upplåtelseinsatsen i nyproduktion får högst vara 10 procent av byggkostnaden och följer därmed byggkostnadernas utveckling. Det betyder att medlemmar successivt måste erlægga en allt högre upplåtelseinsats i nyproducerade lägenheter än i det befintliga beståndet. I diagrammet ovan framgår hur skillnaden ökar för en nyproducerad lägenhet jämför med de som byggdes före år 2000. Denna växande skillnad skapar större incitament för nyinflyttade att inom några år hitta en äldre lägenhet som förutom lägre hyra även har avsevärt lägre upplåtelseinsats. Vi får därigenom en onödig omflyttning som orsakar både kostnader för den enskilde medlemmen men även för SKB som administrerar uthyrningsverksamheten.

Indexering av upplåtelseinsatsen bör om den kvarstår i nuvarande form ersättas med byggkostnadsindex, BPI. Mitt förslag är i stället att sätta ett tak för upplåtelseinsatsen som är kopplat till medlemsinsatsen. Tanken är att begränsa upplåtelseinsatsen men ändå bibehålla kopplingen till byggkostnadernas utveckling. Upplåtelseinsatsen föreslås därför att uppgå till summan av medlemsinsatsen för det aktuella året och högst 2 procent av medlemsinsatsen per kvm lägenhetsyta som den boende disponerar. Vid en medlemsinsats på 40.000 kr innebär det att upplåtelseinsatsen för en lägenhet på 70 kvm maximalt kan vara 96.000 kr ($40.000 + 0,02 \cdot 40.000 \cdot 70 = 40.000 + 56.000$). Det styrelsen har att besluta om vid förstagsuthyrningen av en lägenhet är hur stor andel mellan 0 och 2 procent av medlemsinsatsen som ska adderas för att få värdet på upplåtelseinsatsen.

Förslaget i korthet:

Mitt förslag kommer på 10 års sikt att kunna rätta till en del brister i dagens system för medlemmarnas bidrag till föreningens gemensamma ekonomi. Mitt konkreta yrkande angående stadgan finns längst ned.

Jag föreslår i korthet:

- Att i stadgan höja taket för den obligatoriska medlemsinsatsen till 40.000 kr per medlem samt att höja den årliga inbetalningen av medlemsinsats för bibehållande av turordning till 2.000 kr per år.
- Att medlemsinsatserna fortsättningsvis höjs i samma takt som nybyggnadskostnaderna enligt pågåendeprisindex i Statistikmyndigheten SCB:s byggkostnadsindex för lägenheter i flerbostadshus.
- Att i stadgan bestämma att upplåtelseinsatsen högst kan uppgå till samma belopp som summan av taket för medlemsinsatsen och 2 procent av medlemsinsatsen per kvadratmeter boyta, d.v.s. 40.000 kr per lägenhet enligt byggkostnaden/kvm år 2020 samt indexerat med byggkostnadernas utveckling från 2020 och framåt samt ytterligare högst 800 kr (indexerat) per kvm lägenhetsyta.

Jag/vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att SKB:s stadgar för §§38, 39 och 7 ändras till följande lydelse:

§ 38 Medlemsinsats **och** upplåtelseinsats

Medlem deltar i föreningen med dels en medlemsinsats, dels en upplåtelseinsats.

a. Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till **40.000 kronor** och **räknas årligen upp enligt vad som anges i § 39. Full medlemsinsats för nästföljande år fastställs av styrelsen i december månad. Medlemsinsats-**

en erlæggs vid inträde i föreningen med lägst 2.000 kronor. Resterande del upp till **full medlemsinsats** erlæggs genom årliga inbetalningar om lägst **2.000** kronor, enligt vad som anges i § 7.

b. Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsats erlæggs vid flyttning till eller inom föreningens bostadsbestånd. Styrelsen beslutar om upplåtelseinsatser. **Upplåtelseinsatsen ska utgöra summan av den för året gällande medlemsinsatsen och högst 2 procent av den för året gällande medlemsinsatsen per kvadratmeter lägenhetsyta.**

§ 39 Indexuppräknning

Medlemsinsatsen ska årligen räknas upp med utvecklingen i byggkostnadsprisindex, BPI för flerbostadshus. För uppräknningen används prisutveckling enligt BPI två år före det år för vilket medlemsinsats ska fastställas. Därefter fastställs full medlemsinsats till närmast högre belopp i tusentals kronor.

Det byggkostnadsprisindex som bör användas är det som benämns pågåendeprisindex och bäst beskriver de aktuella byggkostnadernas utveckling för pågående byggprojekt.

§ 7 Turordning

Turordning för bostad räknas från det datum då medlemsinsatsen har kommit föreningen tillhanda. För medlem som inte har erlagt full medlemsinsats erfordras för bibehållande av turordningen att medlemmen årligen, senast den 31 oktober, betalar in lägst **2.000** kronor till dess medlemsinsatsen har erlagts till fullo. Turordningen förändras om årliga inbetalningar enligt föregående stycke inte fullgörs. Turordningen förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd. Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är hyresmedlem i föreningen. Styrelsen får, om det finns särskilda skäl, medge undantag från vad som sägs i första och andra stycket. Om föreningsstämma beslutar om ändrade medlemsinsatser, skall i beslutet särskilt anges vad medlem har att iaktta för att få behålla sin turordning. Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan genom lottning. Medlem som enligt 12 kap. 32–34 §§ jordabalken överlåter sin kooperativa hyresrätt till make/maka, sambo eller till närstående som varaktigt sammanbor med denne, förlorar sin turordning. Detsamma gäller den medlem vars hyresavtal upphör enligt 12 kap. 47 § 2 st. jordabalken.

Styrelsens utlåtande över motion 2

Styrelsen vill till att börja med uttrycka sin uppskattning för motionärens omfattande tankar/ idéer om den framtida utformningen av SKBs insatssystem.

Till skillnad från motionären har styrelsen i sitt nuvarande förslag till stadgeändringar (kopplat till insatssystemet) valt att endast justera de delar som berör medlemsinsatsen. Skälet härtill är att tidigare arbete kring upplåtelseinsatserna (och utjämning av dessa) möttes av mycket kritiska synpunkter när resultatet av arbetet presenterades för medlemmarna. Styrelsen har därför valt att återkomma med ett reviderat förslag kring upplåtelseinsatsernas utformning längre fram. I det sammanhanget kan även motionärens förslag övervägas och bedömas. Det förslag som tas fram behöver sedan diskuteras inom föreningen innan beslut fattas. Styrelsen kommenterar således endast motionärens förslag till nya medlemsinsatser.

Styrelsen har sedan några år tillbaka adresserat behovet av att justera nivån på medlemsinsatsen från nuvarande nivå på 20 000 kronor eftersom allt fler medlemmar har uppnått full insats (per 2022-12-31 hade nära hälften av SKBs medlemmar uppnått denna nivå). För att inte tappa inflöde av insatser och minska SKBs självfinansieringsgrad under kommande år behöver således nivån justeras upp. Detta kan göras på olika sätt. Motionären har föreslagit ett tak på 40 000 kronor som årligen ska räknas upp samt att det årliga inbetalningsbeloppet höjs från lägst 1 000 till 2 000 kronor. När det gäller frågan om att indexera medlemsinsatsen (inklusive den årliga "avbetalningen" på denna), vilken till skillnad från upplåtelseinsatsen aldrig tidigare har indexerats, är detta enligt konsulterad jurist fullt möjligt. Det viktiga är att det i stadgarna anges hur stor den obligatoriska medlemsinsatsen är och hur den ska fullgöras. Det finns en logik i att koppla insatsbeloppen till ett index/kostnadsutveckling. Detta får dock övervägas i framtida utredningar. Med en indexering blir insatsskyldigheten inte lika tydlig som ett fast belopp som styrelsen föreslår.

Styrelsen inser visserligen, likt motionären, att SKB om cirka tio år åter igen behöver höja medlemsinsatsen. Styrelsen arbetar idag med 10-åriga prognosperioder (vad gäller resultatprognoser, investeringsbudgetar etc) och att det därför blir en "koordinerad" avstämningstidpunkt utifrån det då gällande finansiella läget. Styrelsen har i sitt förslag också valt att bibehålla nuvarande årliga "avbetalning" på 1 000 kronor. Detta för att inte öka den privatekonomiska belastningen för SKBs medlemmar, vilken på sikt skulle kunna leda till ett större utflöde av medlemmar.

Slutligen anser styrelsen att upplåtelseinsatsen för den enskilda medlemmen bör vara den "betydande" delen av insatsskyldigheten då denna är själva grunden för medlemskapet och därmed möjligheten att få hyra en lägenhet. Utifrån föreningens perspektiv är alla typer av självfinansiering att föredra eftersom behovet av extern lånefinansiering därmed minskar. Det kan dock konstateras att medlemsinsatser – till skillnad från finansiering via resultatöverskott samt upplåtelseinsatser (förutsatt att inga vakanser finns) – är ett mer "flyktigt" kapital i och med att dessa återbetalas vid utträde.

Konsekvensbeskrivning vid bifall av motion:

En höjning av den maximala insatsskyldigheten till 40 000 kronor med indexjustering innebär att det föreslagna insatssystemet skulle få en längre livslängd än det insatssystem som styrelsen föreslår. Insatssystemet behöver alltså inte revideras lika snabbt. Det är dock osäkert om höjningen av den årliga avbetalningen till lägst 2 000 kronor kommer att generera ett större inflöde av kapital eftersom risk finns att antalet utträden ur föreningen skulle kunna öka. Ytterligare en nackdel är att den maximala insatsskyldigheten blir otydligare för såväl befintliga som nya medlemmar liksom att den administrativa hanteringen av indexerade belopp kompliceras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 3

Styrelsens förslag till stadgeändringar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Det stadgeförslag som publicerades i december saknar helt motiveringar för de olika förslagen. Det är inte acceptabelt. Man ska också efter tio år kunna hitta motiven för stadgeändringarna.

Den viktiga indelningen i stycken – som används när man refererar till stadgarna – är mycket bristfällig. På många ställen är det svårt att se var nytt stycke börjar, och indelningen är felaktig på några ställen.

Om dessa brister kvarstår i det stadgeförslag som skickas ut till stämman bör förslaget återremitteras.

Precis som styrelsen hade lovat publicerades förslaget till stadgeändringar i slutet av december, mer än en månad före motionstidens utgång. Det var bra.

Men hur ser förslaget ut?

Det är bara stadgetext. Det **saknas helt motiveringar** för ändringsförslagen i de olika paragraferna. Till grund för vissa ändringar ligger visserligen rapporter, diskussioner och ett så kallat inriktningsbeslut. Men vad av allt detta är motiveringar för det enskilda ändringsförslaget?

Man kan leta på SKB:s hemsida, men det är omöjligt att veta om man har hittat den formulering som styrelsen menar är motiveringen för ett visst förslag. Och ska man behöva leta?

Det är helt grundläggande att det ska finnas motiveringar i ett stadgeförslag. Man ska också om tio år lätt kunna hitta och läsa vad som låg till grund för de olika ändringsförslagen.

Stadgeförslaget innehåller också **flera helt nya ändringsförslag** som inte har diskuterats. Men inte ens för dem anger styrelsen några motiveringar eller förklaringar.

Vad betyder tillägget ”grovt” i paragrafen om uteslutning? Vad innebär tillägget om medlemmarnas beslutanderätt i paragrafen om medlemsmöten? Varför har meningen om att vd ingår i styrelsen strukits? Vad innebär det att alla konton ska upphöra?

Att förklaringar av de nya förslagen saknas har också gjort det svårt att skriva motioner om stadgeändringarna.

Ett stadgeförslag utan adekvata motiveringar bör inte bifallas.

Men stadgeförslaget kan kritiserars också för annat.

I stadgar är **indelningen i stycken** viktig. Man brukar hänvisa till stadgetexter och lagtexter genom att skriva till exempel ”§ 7 tredje stycket”. Stycken i stadgar måste därför markeras antingen genom mellanrum mellan styckena eller indrag för första raden i ett stycke.

Men i styrelsens stadgeförslag markeras nytt stycke bara genom ny rad – varken indrag eller mellanrum. Man får gissa var nytt stycke börjar. Det går i och för sig bra om texten på raden innan slutar långt från högermarginalen. Men om avståndet är litet måste man titta på nästa rad och bedöma om första ordet där skulle få plats på raden ovanför. Det blir en osäker bedömning. Och man ska inte behöva göra sådana bedömningar.

Det är omöjligt att se att nytt stycke börjar vid ”Medlemmarna sammanträder” i § 16, ”Utöver föräldrars” i § 19 och ”Om minst en tiondel” i § 29, och många fall är svårbedömda.

Om indelningen i stycken inte framgår tydligt i ett stadgeförslag är det ett skäl för återremiss.

Styckeindelningen är också **felaktig** på några ställen i nuvarande lydelse och därmed också föreslagen lydelse. Exempelvis ska det vara nytt stycke vid ”Likaledes” i § 6 och vid ”Kallelse till ordinarie” i § 16 men inte vid ”Till kvartersråden” i § 14.

Ett **skrivfel** har jag hittat: I nuvarande § 43 ska ”föreningen medlemstidning” vara ”föreningens medlemstidning”. Eventuellt kan ”lag” i stället för ”lagen” i en hänvisning i § 11 också uppfattas som ett skrivfel.

Som framgår av mina övriga motioner om stadgarna finns det en hel del ytterligare ändringar att fundera över i de paragrafer där styrelsen föreslår ändringar.

När det behöver göras en ändring i en viss paragraf vore det naturligt att **se över hela paragrafen**, för att bedöma om någon ytterligare ändring kunde förbättra stadgarna. Inte minst behövs det ändringar när det gäller språket, som på många ställen är ålderdomligt och tillkrånglat. Formuleringarna kan göras både enklare och tydligare, på samma sätt som man numera också i modern lagtext eftersträvar det som kallas **klarspråk**.

Jag kan också tycka att det hade varit bra om styrelsen hade försökt **förankra** sitt förslag bland medlemmarna, exempelvis genom någon arbetsgrupp som intresserade hade kunnat anmäla sig till. På det sättet hade man kunnat fånga upp synpunkter, förslagen hade blivit bättre genom att diskuteras av flera, ett antal motioner hade inte behövt skrivas, och behandlingen vid stämman hade underlättats.

I skrivande stund finns inget annat stadgeförslag än det förslag som publicerades i december, som är bristfälligt.

Därför **yrkar jag** att föreningsstämman beslutar

att återremittera styrelsens förslag till stadgeändringar.

Jag hoppas dock att styrelsen inför stämman skickar ut ett förslag där de brister som jag har tagit upp är korrigerade, så att jag vid stämman slipper yrka bifall till detta återremissyrkande.

Styrelsens utlåtande över motion 3, se motion 10

Motion 4

Medlemmars beslutanderätt (§ 14 i stadgarna)

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Styrelsens förslag till tillägg i § 14 är ett helt nytt, odiskuterat förslag av grundläggande karaktär som inte har motiverats eller förklarats. Betydelsen av tillägget är oklart. Formuleringen är tillkrånglad. Förslaget bör avslås.

Styrelsen föreslår tillägg av en mening i § 14:

”Medlemmarnas beslutanderätt utövas i dess helhet av därtill valda fullmäktige med undantag för vad som anges nedan i §§ 1519.”

Tillägget är **helt nytt** och har inte diskuterats. Trots det ger styrelsen inga motiveringar eller förklaringar.

Vad betyder tillägget? Det verkar snarast vara till för att poängtera **begränsningar** i medlemmars rätt att besluta och påverka. Det är en signal som går i helt annan riktning än SKB:s uppmaningar till **engagemang**.

Och vad betyder ”i dess helhet”? Det är rent logiskt ingen skillnad mellan ”medlemmarnas beslutanderätt” och ”medlemmarnas beslutanderätt i dess helhet”. Orden ”i dess helhet” är ett formalistiskt tillägg som förvirrar snarare än förklarar. Stadgar bör inte skrivas på detta sätt utan med syftet att vara enkla, samtidigt som de naturligtvis ska vara tydliga.

Förslaget till tillägg i § 14 är ett oklart förslag av grundläggande karaktär som inte har diskuterats eller motiverats, och formuleringen är tillkrånglad. Förslaget bör avslås.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att avslå styrelsens förslag till ändring av § 14.

Styrelsens utlåtande över motion 4, se motion 10

Motion 5

Bestämmelser om stadgeändring (ny paragraf i stadgarna)

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

En paragraf med information om var man kan hitta bestämmelserna om stadgeändringar bör läggas till, så att ingen behöver undra.

Eftersom stadgar är viktiga och ändringar av dem bör övervägas noga bör det läggas till en bestämmelse om att större stadgeändringar ska läggas fram i så god tid att man kan motionera om dem.

En viktig paragraf i stadgarna för en ideell förening gäller stadgeändringar. Där brukar det ofta finnas krav på särskild majoritet.

För SKB gäller [bestämmelser](#) som finns i lagen om kooperativ hyresrätt, som ersätter bestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar.

En paragraf med information om var man kan hitta bestämmelserna om stadgeändringar bör läggas till, så att ingen behöver undra.

I den paragrafen bör det också anges att ett förslag om **större stadgeändringar** ska presenteras i så god tid före en ordinarie stämma att man kan skriva motioner om förslaget. Bara på det sättet kan SKB:s medlemmar och fullmäktige se alla förslag i förväg och diskutera dem ordentligt. Det är viktigt eftersom stadgar är viktiga.

Bara mindre förslag som är okontroversiella bör kunna läggas fram som nya förslag till en extra stämma. Däremot går det förstås bra att fatta ett andra, bekräftande beslut om ett befintligt stadgeförslag vid en extra stämma.

Se även motion 15 till förra årets stämma.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att före sista paragrafen om likvidation lägga till en paragraf med rubriken "Stadgeändring" med följande lydelse:

"Bestämmelser om stadgeändring finns i 2 kap. 18, 18 a och 18 b §§ lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Nytt förslag om större stadgeändringar skall läggas fram minst en månad före motionstidens utgång. Bara mindre, okontroversiella förslag kan läggas fram som nya förslag till en extra stämma."

samt

att öka numret på efterföljande paragraf med ett.

Styrelsens utlåtande över motion 5, se motion 10

Motion 6

Bestämmelser om uteslutning inklusive möjlighet att överklaga uteslutning (§ 9 i stadgarna)

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Styrelsens förslag på tillägg av "grovt" kan förklaras av att det numera står så i lagen om ekonomiska föreningar, som SKB ska följa. Men i stället bör en hänvisning till lagen läggas till. En del av uppräkningsen av anledningar i stadgarna behöver strykas för att stå i överensstämmelse med den ändrade lagtexten.

En medlem som har blivit utesluten av andra skäl än ekonomiska bör ges möjlighet att överklaga, så att frågan kan prövas av föreningsstämman. Det behövs för att garantera rättssäkerheten, inte minst sedan styrelsen fick rätt att utesluta medlemmar inte bara på grund av ekonomiska försummelser.

Tillägget av "grovt"

I paragrafen om uteslutning står det: "Om en medlem bryter mot stadgarna, ... och dessutom inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan medlemmen uteslutas ur föreningen."

Styrelsen föreslår att ordet "grovt" ska läggas till, så att meningen börjar: "Om en medlem grovt ..." Ändringen har inte presenterats tidigare, och nu ges **inte minsta förklaring**. Varför föreslås detta tillägg? Vad innebär "grovt"?

Jag funderade mycket, tills jag såg att ordet "grovt" numera används i **lagen om ekonomiska föreningar**, som SKB ska följa. Där står det i [4 kap. 8 §](#): "En medlem får uteslutas om han eller hon 1. grovt har åsidosatt sina skyldigheter mot föreningen, ..."

Tidigare stod det: "En medlem får uteslutas ur föreningen på sådan grund som anges i stadgarna." Det är förklaringen till uppräkningsen av anledningar i stadgarna. Förut krävdes en sådan uppräkning. Nu kan delar av uppräkningsen ifrågasättas.

Enligt lagen måste en medlem grovt åsidosätta "sina skyldigheter mot föreningen" för att kunna uteslutas. Stadgarnas formuleringar om medlem som "skadar föreningen, motverkar dess intressen" är alltför vida och innebär inte nödvändigtvis att medlemmen åsidosätter några **skyldigheter**. De står därmed inte i överensstämmelse med lagtexten och behöver strykas.

Texten om uteslutning bör ändras så att man först hänvisar till bestämmelsen i lagen om ekonomiska föreningar. Därmed behövs inget tillägg av "grovt" och inte heller någon uppräkning. Uppräkningsen kan dock behållas om man stryker ett par anledningar som inte står i överensstämmelse med lagtexten.

Möjlighet att överklaga uteslutning

År 2010 fick styrelsen rätt att besluta om uteslutning oavsett orsak. Tidigare fick man utesluta medlemmar bara på grund av ekonomiska försummelse. Det var en stor utvidgning av styrelsens beslutanderätt.

Att berövas sitt medlemskap är en **genomgripande åtgärd** som innebär att man förlorar sin turordning och därmed möjligheten till en lägenhet inom SKB, kanske efter långt medlemskap. Det är därför angeläget att en uteslutning är noga övervägd och inte kan ifrågasättas. Men efter stadgeändringen år 2010 går det inte att kontrollera.

En medlem **bör kunna överklaga** och begära att uteslutningen prövas av stämman – åtminstone om uteslutningen beror på annat än ekonomiska försummelse. Bara med en sådan möjlighet kan en uteslutning bli rättssäker, särskilt med tanke på styrelsens utvidgade beslutanderätt.

Styrelsen har tidigare hänvisat till att medlemmen kan få sin sak prövad i **allmän domstol**. Men det kräver att medlemmen har omfattande kompetens och kan satsa mycket pengar på en prövning med osäker utgång. Att bara ha den möjligheten är ovärdigt en kooperativ medlemsförening som SKB.

Att föreningsstämman beslutar om uteslutning är för övrigt huvudregeln i lagen om ekonomiska föreningar.

En möjlighet att överklaga ett styrelsebeslut om uteslutning av andra anledningar än ekonomiska bör läggas till i stadgarna för att garantera rättssäkerheten.

För övrigt bör beslut om varning och uteslutning skickas i rekommenderat brev, särskilt mot bakgrund av försämrade postservice.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att ändra befintliga tre stycken i § 9 enligt nedan

Styrelsens förslag	Mitt förslag
§ 9 Uteslutning	§ 9 Uteslutning
Om en medlem grovt bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller inte iakttar sina ekonomiska eller övriga förpliktelser mot föreningen och dessutom inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan medlemmen uteslutas ur föreningen.	<u>Bestämmelser om uteslutning finns i 4 kap. 8 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.</u> <u>Anledning till uteslutning kan vara att en medlem bryter mot stadgarna eller inte iakttar sina ekonomiska eller övriga förpliktelser mot föreningen. Medlemmen skall först ges möjlighet till rättelse, efter att ha varnats av styrelsen.</u>
Beslut om uteslutning fattas av styrelsen.	Beslut om uteslutning fattas av styrelsen.
Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlemmen skriftligen till den adress som medlemmen har anmält till föreningen.	Beslut om varning eller uteslutning skall <u>skickas till</u> medlemmen <u>i rekommenderat brev</u> till den adress som medlemmen har anmält till föreningen.

samt

2. att som ett fjärde stycke i § 9 lägga till:

	<p><u>En medlem som styrelsen har beslutat att utesluta av andra skäl än ekonomiska har rätt att begära att uteslutningen prövas av föreningsstämman. Slutligt beslut i fråga om uteslutningen fattas då vid närmaste föreningsstämma, och där har medlemmen närvaro- och yttranderätt när stämman behandlar frågan.</u></p>
--	--

Styrelsens utlåtande över motion 6, se motion 10

Motion 7

Engagemang och rättigheter vid föreningsstämma (§ 24 i stadgarna)

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

En motionär som inte är fullmäktigeledamot får tala för sin motion på stämman – men inte yrka bifall den. Det minskar förstås motionärens lust att komma och bidra till en god behandling av frågan i motionen. För att ta vara på medlemmars engagemang är det naturligt att låta en motionär yrka, alltså komma med förslag beträffande den egna motionen. Den rätten bör läggas till.

Det saknas bestämmelser om rättigheter för valberedningens ledamöter. Ett tillägg om det bör göras, så att vi slipper fortsätta med särskilda beslut vid varje stämma om deras rättigheter.

Rättigheter för vissa suppleanter saknas och bör också läggas till.

Dessutom kan texten skrivas enklare och samtidigt tydligare, och rubriken kan också göras tydligare.

SKB vill att **medlemmar ska engagera sig**. På hemsidan kan man läsa ”Hej medlem! SKB är din förening” och klicka sig vidare till formuleringar som ”Medlemmarnas möjlighet att bidra till föreningens verksamhet är en av våra grundpelare” och ”Det är en god idé att vara aktiv och engagera sig för att bidra till föreningens fortsatta utveckling”.

Ett utmärkt sätt att engagera sig är att **skriva motioner**. Motionären får närvara vid stämman – inte bara när den behandlas, som det står i stadgarna. Motionären får också yttra sig – men naturligtvis bara när den egna motionen behandlas.

Motionären får dock inte **yrka** bifall till sin motion (att-satsen) eller föreslå en förbättrad att-sats. Det är synd, för det minskar motionärens lust att komma till stämman och bidra till

att förslaget får en bra behandling. Rätt ofta har det också blivit förvirring om någon har yrkat bifall till en motion, och en debatt som inte avslutas med omröstning kan upplevas som slöseri med tid.

För närvarande krävs det att någon fullmäktigeledamot begär ordet och yrkar bifall till motionen. Det känns **formalistiskt** och byråkratiskt. Det är ändå bara fullmäktigeledamöterna som får rösta om motionen, så om det inte finns något stöd bland dem kan det aldrig bli något bifall till motionen. Men det betyder mycket för motionären att också få yrka bifall till sin motion, så att det blir en omröstning.

Att tillåta en motionär att yrka är naturligt, om man vill ta vara på medlemmars engagemang. En sådan möjlighet bör läggas till.

Eftersom SKB inte tillämpar huvudprincipen för en ekonomisk förening – en medlem, en röst – utan av nödvändiga, praktiska skäl har ett fullmäktige, där valda personer representerar de många medlemmarna, är det extra viktigt att inte inskränka övriga medlemmars rättigheter i onödan.

Vissa brister i stadgarnas formuleringar om rättigheter vid stämman bör också avhjälpas.

1. Det saknas regler om att **valberedningens ledamöter och suppleanter** har rätt att närvara och yttra sig. Det är ett rent förbiseende. Sedan det uppmärksammades har stämman under flera år tvingats fatta beslut under en särskild paragraf med rubriken *Godkännande av närvaro-, yttrande- och förslagsrätt för ledamöter och suppleanter i SKBs valberedning som inte är fullmäktig*. Ett tillägg bör göras, så att det inte längre behövs.

2. Det saknas uppgift om rättigheter för **suppleanter** till fullmäktigeledamöter, styrelseledamöter och revisorer. Det bör läggas till.

3. Formuleringarna kan göras **enklare och tydligare**. Bland annat kan orden ”delta i överläggningarna” ändras till ”yttra sig”, det tydligare ”fullmäktigeledamöter” kan användas i stället för ”fullmäktige”, ett onödigt ”dessförinnan” och ett onödigt ”vid föreningsstämma” kan strykas, och meningsbyggnaden kan förenklas. Texterna om rättigheter kan också formuleras på likartat sätt för de olika rollerna.

4. Tilläggen ”som inte är fullmäktige” (efter bland annat ”hyresutskottsledamöter”) är onödigt och kan strykas, eftersom rättigheterna för en person i en viss roll inte kan inskränkas genom personens rättigheter i en annan roll. Exempelvis har en ledamot i hyresutskottet som också är fullmäktigeledamot de rättigheter som en fullmäktigeledamot har.

5. Paragrafens rubrik bör göras tydligare.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ändra § 24 enligt nedan.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
§ 24 Närvarorätt, yttranderätt m m	§ 24 <u>Rättigheter vid föreningsstämma</u>
Vid föreningsstämma har fullmäktige, styrelsen ledamöter och revisorer na rätt att närvara. De har också rätt att yttra sig och lägga fram förslag.	Fullmäktige <u>ledamöter</u> , styrelseledamöter och revisorer <u>samt suppleanter till dessa har</u> rätt att närvara, yttra sig och lägga fram förslag.
Hyresutskotts ledamöter som inte är fullmäktige har rätt att närvara. De har också rätt att delta i överläggningarna rörande hyresärenden som dessförinnan behandlats av hyresutskottet och lägga fram förslag i sådana ärenden för stämman.	Ledamöter <u> och suppleanter i hyresutskottet</u> har rätt att närvara. De har också rätt att <u> yttra sig och lägga fram förslag när stämman behandlar</u> hyresärenden som <u> har</u> behandlats av hyresutskottet.
	<u>Ledamöter och suppleanter i valberedningen har rätt att närvara. De har också rätt att yttra sig och lägga fram förslag när stämman behandlar val- och arvodesfrågor som har behandlats av valberedningen.</u>
Motionärer som inte är fullmäktige har rätt att närvara vid behandlingen av sina motioner och har då också rätt att yttra sig.	<u>En motionär</u> har rätt att närvara. <u>Hen</u> har också rätt att yttra sig <u> och lägga fram förslag när stämman behandlar en motion av motionären.</u>
Övriga medlemmar får närvara vid förenings- stämman i mån av plats och efter förhandsanmälan.	Övriga medlemmar får närvara i mån av plats och efter förhandsanmälan.
Anställda i föreningen har rätt att närvara. Anställd med ansvar för fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig vid behandling av denna fråga.	Anställda i föreningen har rätt att närvara. <u>En anställd som har</u> ansvar för <u> en</u> fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig <u> när stämman behandlar</u> frågan.

Styrelsens utlåtande över motion 7, se motion 10

Motion 8

Hänvisningar till lagar (§ 31 i stadgarna)

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Hänvisningarna i § 31 till lagar bör skrivas enklare, som en information om vilka lagar som gäller föreningens ledning, alltså styrelsen, styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Rubriken ovanför paragraferna 27–31 bör ändras till samma rubrik som i de två lagar som hänvisningarna gäller.

I förslaget till § 31 har styrelsen lagt till en hänvisning till lagen om kooperativa föreningar. Den är korrekt, men hela stycket kan skrivas **enklare**. Stycket bör vara en hänvisning till de relevanta lagbestämmelser som finns. Tilläggen ”i tillämpliga delar” och ”gäller i övrigt” förklarar inget utan snarast förvirrar.

Att dessa två lagar ”gäller i övrigt” är också starkt **missvisande**, för att inte säga felaktigt. Lagar står alltid högst. Det är snarare stadgarna som ”gäller i övrigt”, det vill säga kompletterar de bestämmelser som finns i lagar och andra förordningar, som stadgarna inte får strida mot.

De aktuella lagbestämmelserna avser inte bara styrelsen, som nämns i rubriken ovanför paragraferna 27–31, utan de avser **”Föreningens ledning”** – det är rubriken i båda lagarna. Den rubriken bör ersätta rubriken ”Styrelse och firmateckning m m”.

Se också min motion om bestämmelser om stadgeändring, där hänvisningen till lagar är formulerad på samma sätt.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ändra rubriken ovanför paragraferna 27–31 till ”Föreningens ledning” samt

att ändra § 31 enligt nedan.

Styrelsens förslag	Mitt förslag
§ 31	§ 31
Rörande styrelsen, styrelseledamot, verkställande direktör, sammanträde, protokoll, beslutsförhet m m gäller i övrigt, i tillämpliga delar, vad som föreskrivs i 2 kap. 15 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och i 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.	<u>Bestämmelser om föreningens ledning finns i 2 kap. 15 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. De avser bland annat styrelsen, styrelseledamöterna, verkställande direktören, sammanträden, protokoll och beslutsförhet.</u>

Styrelsens utlåtande över motion 8, se motion 10

Motion 9

Tydligare formuleringar om antalet revisorer (§ 32 i stadgarna)

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Tillägget om antal revisorer bör skrivas tydligare och enklare.

Styrelsen föreslår följande tillägg i § 32 om val av revisorer:

”Antalet revisorer i föreningen ska uppgå till två.”

Meningen är kanske inte felaktig, men den är förvirrande. Man kan lika gärna säga att antalet revisorer är fyra: en ordinarie auktoriserad, en suppleant för den auktoriserade, en ordinarie förtroendevald och en suppleant för den förtroendevalda.

För att tydligare ange antalet revisorer kan början av paragrafen ändras enligt nedan. Då blir det också tydligt att det ska vara en suppleant till vardera ordinarie revisor, vilket inte framgår av styrelsens förslag.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ändra första stycket i § 32 – som motsvaras av de två första styckena i styrelsens förslag – enligt nedan.

Styrelsens förslag	Mitt förslag
§ 32 första och andra stycket	§ 32 första stycket
För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter.	För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman en auktoriserad revisor med suppleant och en förtroendevald revisor med suppleant.
Antalet revisorer i föreningen ska uppgå till två.	

Styrelsens utlåtande över motion 9, se motion 10

Motion 10

Förtydligande beträffande medlemsinsatser (§ 38 i stadgarna)

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Det är full medlemsinsats – inte ”medlemsinsatsen” – som uppgår till 30 000 kronor. Medlemsinsatsen betalas ju successivt, först med 2 000 kronor och sedan genom årliga inbetalningar. Formuleringen i stadgarna bör korrigeras.

Ett fel i nuvarande stadgar har inte uppmärksamrats utan finns kvar i styrelsens förslag. Det står: ”Medlemsinsatsen uppgår till 30.000 kronor.”

Men den uppgår till 30 000 kronor först när man har betalat klart. 30 000 kronor är det belopp man ska komma upp till genom de årliga inbetalningarna. Man betalar ju inte 30 000 kronor från början, vilket framgår av texten efter.

Meningen bör därför ändras till: ”Full medlemsinsats är 30.000 kronor.”

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att första meningen under rubriken ”a. Medlemsinsats” i § 38 ska lyda:

”Full medlemsinsats är 30.000 kronor.”

Styrelsens utlåtande över motionerna 3–10

Samtliga motioner 3–10 avser stadgeändring och flertalet förslag är beaktade i styrelsens förslag varför ett gemensamt motionssvar för motionerna 3–10 har upprättats.

Motion 3

Den av motionären föreslagna metoden för markering av nytt stycke har implementerats i styrelsens förslag. Samtliga föreslagna stadgeändringar är redovisade och motiverade i ärendehandlingen och skrivfel i befintliga stadgar i §§ 11 och 43 är korrigerade.

Motionärens önskemål om översyn av paragrafers helhet har delvis tillmötesgått. Dock var det inte styrelsens uttalade ambition att steg 1 skulle innehålla annat än ändringar syftande till att höja medlemsinsatsen till 30 000 kronor, byta ut begreppet bosparande mot medlemsinsats, ta bort utdelning/emissionsinsats, justera lägsta upplåtelseinsats samt att införa konsekvensändringar till följd av ändringar i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Styrelsen noterar förslaget om arbetsgrupp för kommande större stadgeändringar. Dock vill styrelsen erinra om att grunden till de förslag som omfattas av både steg 1 och 2 har skapats av just arbetsgrupper.

Med hänvisning till att de önskemål motionären framfört har tillgodosetts föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion 4

Motionären invänder mot styrelsens förslag till tillägg till § 14 med motiveringen att förslaget är oklart, att det inte har diskuterats eller motiverats och att formuleringen är tillkrånglad.

Styrelsen har motiverat förslaget till tillägg i ärendet om förslag till stadgeändring.

Med hänvisning till att styrelsens förslag har motiverats föreslås avslag på motionen.

Motion 5

Något krav på att i stadgarna hänvisa till lagstiftning finns inte; den gäller ändå. Det kan dessutom finnas en fördel med att inte i onödan hänvisa till viss lag, eftersom stadgarna behöver ändras när ändring görs i berörd lag. Trots detta kan styrelsen se fördelen med att tydliggöra var bestämmelser om ändring av stadgar finns. Förslagen i första att-satsens första stycke och andra att-satsen har därför förts in i stadgarna. Motionen får i dessa delar därmed anses besvarad.

När det gäller förslaget i första att-satsens andra stycke anser styrelsen att detta inte är tillräckligt genomtänkt för att ingå i stadgarna. Det främsta skälet är att det innehåller uttryck som ”större stadgeändringar” och ”mindre, okontroversiella förslag”, vilka är svåra att definiera och avgränsa. Vem avgör vad som är det ena eller det andra?

När det gäller att förankra förslag till större stadgeändringar delar styrelsen inte motionärens uppfattning att detta ska ske genom att förslagen ska presenteras viss tid innan motionstiden löper ut. Motionärens eget förslag om förankring genom exempelvis arbetsgrupper (se motion 3) - vilket för övrigt tillämpats inför kommande stadgeändringar - kan enligt styrelsens uppfattning vara en bättre väg till förankring. Publicering på föreningens webbplats kan i vissa fall vara ett lämpligt tillvägagångssätt.

Motion 6

Motionären anser att stadgarnas bestämmelser inte längre överensstämmer med bestämmelserna enligt 4 kap. 8 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Styrelsen anser, utifrån de förarbetsuttalanden som finns som skäl för gällande lagtext, att gällande stadgetext inte strider mot gällande lag. Samtidigt ser styrelsen ett värde i att markera den koppling som numera finns mellan frågan om uteslutning och lagstiftningen. Detta kan ske genom hänvisning till lagstiftningen samt viss precisering inom de ramar som lagen ger. Förslag till stadgebestämmelser i § 9 följer motionärens förslag i denna del, med tillägg att beslut om skriftlig varning och uteslutning ska tillställas medlemmen på dennes folkbokföringsadress i första hand och i förekommande fall även till den särskilda adress som medlemmen har anmält till föreningen.

När det gäller motionärens förslag om att varningsbrev och beslut om uteslutning ska skickas i rekommenderat brev är det styrelsens uppfattning att detta inte leder till ökad rättssäkerhet. Däremot leder det till kraftigt ökad administration. Föreningen skickar årligen 1 000–1 200 skriftliga varningsbrev och 400–500 uteslutningsbrev. Merkostnaden för att skicka dessa 1 400–1 700 försändelserna med rekommenderat brev, i stället för vanlig post, uppgår till 93 000–113 000 kronor årligen i ökad portokostnad. Därtill kommer arbetstid med cirka 280–340 timmar, vilket motsvarar cirka 1/5-dels heltidstjänst, i merarbete för detta. (Varje rekommenderad försändelse bedöms ta cirka tio minuter i anspråk för registrering av försändelsen, utskrift och applicering av särskild etikett etc.)

I sammanhanget vill styrelsen upplysa att varnings- och uteslutningsbrev sänds till medlemmens aviadress (särskild adress), folkbokföringsadress samt med e-post till de medlemmar som registrerat en e-postadress hos SKB. Utöver dessa försändelser sänds också en sedvanlig betalningspåminnelse före varningsbrevet när försummelsen avser utebliven betalning av årsavgift.

Styrelsen anser vidare att det tillägg som motionären föreslår gällande utesluten medlems rätt att få uteslutningen prövad av föreningsstämman inte är ett lämpligt förfarande. En sådan prövning skulle leda till att en enskild medlems privata angelägenheter ska redovisas i stämmohandlingar, diskuteras på föreningsstämma och protokollföras i ett protokoll tillgängligt på föreningens webbplats. Av denna anledning bör frågan om uteslutning av en medlem även fortsättningsvis behandlas av styrelsen.

Motion 7

Styrelsen instämmer i motionärens förslag till förtydliganden och förenklingar av rubrik och merparten av stadgebestämmelserna i § 24. Styrelsen har infört motionärens textförslag vad gäller rubrik, del av första stycket samt andra, tredje, femte och sjätte styckena i förslag till nya stadgar. I sak medför ändringarna att suppleanter till fullmäktigeledamöter får närvarorätt. Suppleanter till styrelseledamöter, revisorer och hyresutskottsledamöter samt ledamöter och suppleanter i valberedningen får närvaro- förslags- och yttranderätt vid föreningsstämmor.

Styrelsen avvisar dock motionärens förslag enligt fjärde stycket. Skälet härtill är att föreningen har valt att låta medlemmarna utse representanter (fullmäktige) att företräda sig vid föreningsstämma. Att låta andra än fullmäktige ha förslagsrätt skulle urholka fullmäktiges ställning. Enligt styrelsens förslag har en motionär fortfarande närvaro- och yttranderätt vid behandlingen av vederbörandes motion/-er.

Motion 8

Styrelsen instämmer i motionärens förslag till förändrad rubrik före §§ 27–31 och stadgetexten i § 31. Motionärens förslag är införda i styrelsens förslag till stadgar, varför motionen får anses vara besvarad.

Motion 9

Styrelsen instämmer i motionärens förslag till förändrad stadgetext i § 32. Motionärens förslag är införd i styrelsens förslag till stadgar, varför motionen får anses vara besvarad.

Motion 10

Styrelsen instämmer i motionärens förslag till förändrad stadgetext i § 38. Motionärens förslag är införd i styrelsens förslag till stadgar, varför motionen får anses vara besvarad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse

1. första stycket i första att-satsen samt andra att-satsen i motion 5,
2. första stycket i första att-satsen i motion 6,
3. förslag till ändrad rubrik samt förslag till ny text gällande andra, tredje, femte och sjätte styckena i motion 7,
4. motion 8,
5. motion 9,
6. motion 10,

besvarade.

att avslå

7. motion 3,
8. motion 4,
9. andra stycket i första att-satsen i motion 5,
10. tredje stycket i första att-satsen och andra att-satsen i motion 6,
11. förslag till ny text gällande första och fjärde stycket i motion 7.

Motion 11

Stockholms Kooperativa Bostadsförening skall bygga bostäder endast i Stockholms län

av Maria Sjödahl, hyresmedlem Kampementsbacken

Enligt styrelseordförande i SKB 2018 beslöts det vid fullmäktigedagen 2013, på basen av medlemsundersökningen (köande) 2014, att bygga fastigheter utanför Stockholms län (StorStockholm). Och att det var ca 1000 av ca 85 000 köande medlemmar till Stockholms kooperativa bostäder som då bodde i Uppsala.

År 2019 påbörjade SKB bygget av 122 lägenheter Docenten i Rosendal Uppsala.

SKB's vd och styrelse skrev ett optionsavtal med Uppsala kommun som gav kommunen rätt att förmedla 100 lägenheter i Rosendal.

Dvs förmedla lägenheter via Uppsala Bostadsförmedling, ej SKB's egen kö-baserade förmedling. Dessutom slöts ett avtal med Uppsala kommun om att SKB har företrädesrätt på bygge av ytterligare 600 lägenheter i kommunen under en tioårsperiod.

Svårigheterna, som ansvarig för uthyrning i SKB uppger, med att hyra ut lägenheterna i Uppsala fastigheter är ingen överraskning då medlemsföreningens uppdrag och mål är att använda ekonomiska resurser till att tillhandahålla bostäder i Stockholm (StorStockholm).

Majoriteten av de köande i Stockholms Kooperativa Bostadsförening söker bostäder i just StorStockholm, oavsett var de köande har sitt aktuella boende.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening grundades 1916 i Stockholm, med målet att bygga (billiga) bostäder i just Stockholm, en stad med stor bostadsbrist.

Successivt har byggandet av SKB's bostäder expanderat allt längre ut i andra kommuner i StorStockholm dvs i Stockholms län.

På SKB's aktuella hemsidor finns en beskrivning av

”Tre målområden i affärsplan 2022 – 2024”.

Bland annat:

”Nyproduktion med ambitioner:

Vi ska fortsätta ha Stockholm som huvudmarknad samt satsa på att bygga i områden där restiden från dörr till T-centralen är maximalt en timme.”

Detta rimmar illa med de beslut som tagits om bygge i Uppsala, dessutom med optionsavtal för Uppsala kommun och överenskommelse med kommunen om fortsatt bygge av 600 lägenheter.

Att SKB bygger bostäder utanför StorStockholms läns gränser kan jag inte se några fördelar med, varken för medlemmar, föreningens ekonomi eller organisation.

Målet är att som en solid och stabil medlemsförening bygga bostäder med lokalisering och omfattning som en trygg och god ekonomisk planering ger utrymme för.

Målet är ej att vara en splittrad snabbt växande fastighetsägare med vinstintresse utöver det som återinvesteras i äldre fastigheter och nybyggnationer inom StorStockholm.

Föreningen kommer inte att kunna bygga lägenheter för att täcka önskemål och behov hos de många köande medlemmarna. Vi ska inte själva orsaka ”växtvärk” i föreningen genom för högt ställda mål.

Att ange tröghet i anvisning av tomtmark i StorStockholm som en av orsakerna till att bygga utom-läns är inte ett argument som håller.

Att splittra och sprida byggandet av fastigheter utanför det redan omfattande geografiska området StorStockholm är inte i linje med föreningens syfte.

Storstockholm (Stockholms län) består av 26 kommuner som ger oss mer än en tillräcklig yta att söka markanvisning och bygglov för:

Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands Väsby, Upplands Bro, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

Jag yrkar att

föreningsstämman beslutar att

avsluta optionsavtalet med Uppsala kommun samt att inte fortsätt/påbörja byggande i Uppsala kommun och andra platser utanför Stockholms län (StorStockholm).

Styrelsens utlåtande över motion 11

Motionärens frågeställningar är till stora delar redan besvarade i utlåtanden över motionerna 9–12 till 2020 års föreningsstämma (behandlades vid den extra föreningsstämman i november 2021), motion 4 till 2021 års föreningsstämma samt förvaltningsärende 1 till 2018 års föreningsstämma och förvaltningsärende 9 till 2019 års föreningsstämma (båda förvaltningsärendena behandlades som motioner enligt stämmobeslut). Under diskussionen av ärendet 2018 framställdes ett tilläggsyrkande, att styrelsen skulle återkomma till stämman med förslag till geografisk inriktning. Stämman avslög detta yrkande.

Styrelsen hänvisar till sina utlåtanden över dessa motioner men vill ändå poängtera att vid samtliga motioner gällande SKBs geografiska utbredning har föreningsstämman fattat beslut i enlighet med styrelsens linje, att 60 minuters resväg med kommunala färdmedel till Stockholm central avgränsar det område SKB ska verka i. 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. Som exempel på restider till Stockholm central kan nämnas att det från kvarteren Skarpbrunna i Botkyrka, Muraren i Täby och Modellören i Gustavsberg tar över 40 minuter med kollektivtrafik. Det är längre tid än det tar att åka från Uppsala.

Uppsala ingår i Stockholmsregionen i den uppdelning av Sverige i funktionella arbetsmarknadsregioner (FA-regioner) som används av departement och myndigheter som arbetar med tillväxt- och sysselsättningsfrågor. Denna regionindelning bygger bland annat på en kartläggning av arbetspendling mellan orter i dessa regioner.

Byggandet i Uppsala har inte medfört att SKB avstått från möjligheter att bygga någon annanstans utan att föreningen skapat 122 nya lägenheter åt nuvarande och kommande medlemmar.

Nedan följer en sammanfattning av ovan nämnda motioner och beslut.

2018 Förvaltningsärende 1 (behandlat som motion). ”Utvidgat geografiskt område vid byggande (Mälardalen)”. Styrelsen ställde sig i sitt yttrande positiv till detta. Föreningsstämman beslutade att överlämna ärendet till SKBs styrelse och vd för handläggning. Tilläggsyrkandet, att styrelsen skulle återkomma till stämman med förslag till geografisk inriktning, avslögs.

2019 Förvaltningsärende 9 (behandlat som motion). ”SKB-verksamhet utanför Stockholms län”. Styrelsen pekade på behovet av bostäder för föreningens medlemmar. Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

2020 Motion 9 ”Stadgarnas § 2 angående föreningens ändamål vs Nybyggnation i Uppsala”, motion 10 ”Angående expansionsstrategin”, motion 11 ”Bygg i Stockholm, och i dess grannkommuner, inte i Uppsala” samt motion 12 ”Geografisk policy och stopp för Uppsala”. Styrelsen pekade på behovet av bostäder för föreningens medlemmar. Föreningsstämman beslutade att avslå motionerna.

2021 Motion 4 ”SKB ska verka i Stockholms län – verksamheten i Uppsala bör avvecklas och fastigheten säljas”. Styrelsen hänvisade till tidigare svar gällande geografisk utbredning samt påpekade att all nyproduktion bär sina egna kostnader. Föreningsstämman beslutade att avslå motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 12

Överlåtelse av medlemskap - förslag

av Ingrid Pettersson, kömedlem

Jag vill att ni på stämman åter prövar frågan om att överlåtelse av medlemskap skall bli möjligt. Jag vill att det skall bli möjligt att överföra medlemskap från förälder till barn. Medlemskap skall kunna överföras när medlem så önskar och definitivt i samband med att medlem har avlidit. Ni har tidigare avfärdat detta förslag med ’att ingen skall kunna gå före i kön’. Detta Ert argument är väl ganska tunt då förslaget ovan inte alls ändrar turordningen. Inte någon får ju ett lägre turordningsnummer pga detta förslag då alla behåller sin kötid/turordning. Det som händer är ju bara att den som är mottagare av medlemskapet övertar kötiden från en person som lämnar kön. Alltså status quo för alla övriga i kön.

Flera av Era konkurrenter (t ex HSB) som erbjuder bosparande ger också möjlighet till överlåtelse ungefär på det sätt som beskrivs ovan. HSB har dock en betydligt vidare syn på vem som kan vara mottagare i en överlåtelse än vad detta förslag föreslår. (se bilaga 1 – utdrag ur HSB:s bosparregler) Om man lägger an en sådan snäv tillämpning som beskrivs ovan så torde nackdelen för övriga i kön bli i det närmaste försumbar men fördelen blir stor för den person som kanske varit medlem i tiotals år men själv aldrig kommer att kunna nyttja köplatsen genom att denne ges möjlighet att överföra medlemskapet till sitt barn.

Jag yrkar alltså ånyo;

att medlemskap i SKB skall kunna överföras från förälder till eget barn
att medlemskap i SKB skall kunna överföras från förälder till eget barn i samband med att förälder avlider

Styrelsens utlåtande över motion 12

Frågan om överföring av medlemskap har prövats av föreningsstämmor vid ett flertal tillfällen, bland annat åren 1991, 1994, 2000, 2004, 2007, 2011, 2014, 2019, 2021 och 2022. Vid dessa föreningsstämmor har bedömts att överföring av medlemskap inte är förenligt med föreningens intressen. Den nu aktuella motionen innehåller i allt väsentligt samma förslag som tidigare inlämnade motioner. Styrelsen har inte ändrat uppfattning varför utlåtandet över motion 12 överensstämmer med tidigare utlåtanden.

Medlemskapet i SKB är personligt och medlemmens turordning ligger till grund för tilldelning av lägenhet inom föreningen. Någon förturshantering finns inte. Vid medlems dödsfall eller vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande kan medlemmens andel överföras till dennes make/maka eller sambo. Hon eller han inträder då normalt som medlem i föreningen och övertar bland annat den tidigare medlemmens turordning och, i förekommande fall, kooperativa hyresrätt. SKBs stadgar i dessa delar följer gällande lagstiftning och syftar till att värna den gemensamma bostaden eller, för köande medlemmar, möjligheten till en sådan.

Motionären lyfter fram jämförelsen med HSB. Styrelsen menar att jämförelsen inte kan göras då HSB-medlemskapet i grunden utgör ett bosparande (inlåning i bank) för att genom kön ge medlemmar möjlighet att köpa nyproducerade bostadsrätter. Flera regionföreningar inom HSB har hyresrättsbestånd som i första hand förmedlas till medlemmar. För dessa noteras att köpoängen till hyresrätt nollställs när HSB-medlem hyr lägenhet. Den bibehållna turordningen inom SKB vid förhyrning av lägenhet är ytterligare argument för bibehållande av det personliga medlemskapet.

När SKB bildades var det möjligt för både efterlevande maka/make och barn att, vid medlemmens frånfälle, inträda i föreningen, med samma rättigheter och skyldigheter som den avlidne. Detta ledde så småningom till en ”vandring” av medlemskap, med tillhörande turordning och lägenhet, till avlidna medlemmars barn. Samtidigt ökade antalet köande medlemmar i föreningen, vilka dock fick se sig förbisprungna genom den tillåtna ”vandringen”. 1957 ändrades stadgarna och det var inte längre möjligt för barn att överta en avlidens förälders medlemskap med tillhörande turordning (och lägenhet).

SKBs princip för lägenhetstilldelning, en strikt tillämpning av turordningsprincipen, är enkel, rättvis och transparent, vilket är en ovärderlig styrka. En återgång till vad som gällde i SKBs barndom skulle innebära raka motsatsen.

Konsekvensen av möjlighet till överföring av medlemskap skulle kunna vara att värdet av medlemskapet urholkas. Risk finns för minskat incitament att bli eller kvarstå som medlem, vilket skulle kunna få långtgående konsekvenser för föreningen med medlemstapp och därmed försvagad ekonomi.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 13

Förkorta kötid

av Gustav Stensson, kömedlem

Medlemskapet i SKB är idag urholkat. Har du inte kötid sedan början av 80-talet är det i princip omöjligt att få en "bra" lägenhet inom SKB. Även om nya lägenheter byggs hela tiden så kommer fortfarande de lägenheter på attraktiva adresser, storlekar och hyresnivå alltid bebos av medlemmar med kötid från 80-talet eller tidigare. I princip ingen förbättring har skett på dessa lägenheter de senaste 15 åren, det är fortfarande samma personer som får de lägenheterna. För 15 år sedan trodde jag detta var en bra grej, en trygghet att jag inte skulle behöva bli av med mina köddagar om jag valde "fel" lägenhet, och att ha möjligheten byta lägenhet framöver. Men jag levde i hopp om att kunna bo i en SKB lägenhet inne i Stockholm, eller närförort för den delen, någon gång i framtiden. Nu när "framtiden" är här är det lätt att inse att det är hopplöst.

Kötiden skulle kunna förkortas med viss tid när en medlem skriver på ett hyreskontrakt, inte ta bort den helt och hållet. Med förkortande av kötiden skulle fördelningen av lägenheter med tiden bli mer demokratisk och medlemmar med kortare tid än från tidigt 80-tal också kan få en chans att bo på attraktiva adresser.

SKB ska tillgodose alla medlemmar, inte bara dem med lång kötid. Medlemskapet känns idag väldigt hopplöst. Om kötiden skulle förkortas vid nya kontraktsskrivningar skulle befintliga hyresgäster kanske vänta med att byta, tills det verkligen behövs, och därmed ge chansen till köande medlemmar att få kontrakt de annars inte skulle kunna få. Systemet som är på plats idag ser inte till alla medlemmars intressen.

I och med förslaget om höjning av medlemsinsats så ska även kötiden kunna förkortas med 1 år per år som medlemmen inte betalar in minst 1000 kr tills medlemsinsatsen är uppnådd. Så det finns andra förslag som också innehåller förkortande av kötiden som konsekvens. Det borde vara möjligt att införa en liknande åtgärd när en medlem skriver nytt hyreskontrakt.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att stadgarna uppdateras så att en medlems kötid förkortas med 3 till 5 år vid påskrivande av nytt hyreskontrakt.

att alternativt göra en utredning om hur SKB medlemmarnas kötid kan förkortas, i syfte att demokratisera tillgängligheten av beståndet och därmed se till alla medlemmars bästa.

Styrelsens utlåtande över motion 13

Med anledning av de allt längre kötiderna till föreningens mest attraktiva lägenheter har frågan om förkortade kötider varit uppe till diskussion vid ett flertal tillfällen. Ett antal motioner har under årens lopp föreslagit att kötiden ska reduceras för medlem som blivit tilldelad en lägenhet. Som exempel på sådana motioner kan nämnas motion 2011/4 "Reformera turordningssystemet", motion 2012/2 "Om kötidernas regler" och motion 2013/8 "Förändring av kösystem"

De frågor som tas upp i nämnda motioner torde, enligt styrelsens uppfattning, vara en följd av de allt längre kötiderna. Styrelsens argument vid behandling av dessa motioner har dock varit att den grundläggande tanken med SKBs system är att även efter det att en medlem har tilldelats en lägenhet ska medlemmen ha möjlighet att anmäla intresse för en ledig lägenhet om eller när livssituationen förändras. Om en hyresmedlem inte skulle ha möjlighet att eventuellt bli tilldelad en annan mer passande lägenhet i SKBs bestånd skulle det skapa en inlåsningsseffekt. Detta skulle i sin tur sannolikt öka risken för att en hyresmedlem i den aktuella situationen väljer att byta sin

lägenhet externt, mot en lägenhet utanför SKBs bestånd. Därmed har SKB "förlorat" en lägenhet och en köande medlem möjligheten att bli tilldelad en av föreningens lägenheter.

Föranlett av att förslaget om förkortad turordning kommer upp från tid till annan berördes frågan i den utredning som utfördes av arbetsgruppen för det parlamentariska systemet och turordningen. I rapport daterad 2019-01-25 berörs frågan och på sid 38 har arbetsgruppen uttryckt det så här:

"Arbetsgruppen har även övervägt ovanstående förslag om reduktion av kötid i samband med tilldelning av lägenhet i SKB eller byte av lägenhet inom SKB men avstår från att lägga något förslag även i denna del. SKB har numera drygt 90 000 medlemmar men "bara" drygt 8 000 lägenheter. Några års kortare kötid för de medlemmar som stått i kö tillräckligt länge för att komma ifråga för annan lägenhet än sådan lägenhet som även en helt ny medlem kan komma ifråga för (i regel en nyproducerad lägenhet i ytterområde) skulle inte ha någon praktisk betydelse för den som står längre bak i turordningskön. Dessutom gör arbetsgruppen bedömningen att bibehållen turordning i samband med byte av lägenhet inom SKB sannolikt motverkar externbyten. Turordningen har i vart fall sedan 1957 varit "helig". Innan dess hade det varit möjligt för avliden medlems barn att överta en förälders medlemskap och inträda i föreningen. Turordningen torde för de allra flesta utgöra det största värdet av ett medlemskap i SKB. Arbetsgruppen anser därför att den även i fortsättningen ska värnas. Detta är skälet till att gruppen inte lägger något förslag i denna del."

Styrelsen anser fortfarande att en förkortad turordning för medlemmar som tilldelas lägenhet inte leder till en väsentligt större chans för medlemmarna som står långt bak i kön att få en lägenhet. En lägenhet som hyrs ut till en redan boende medlem leder till en uppsagd lägenhet, som i sin tur kan hyras ut till en köande medlem.

Det som har störst betydelse för köande medlemmars möjlighet att få en bostad i föreningens fastighetsbestånd är att föreningen fortsätter att tillföra nya lägenheter. Genom det senast inflyttade nyproduktionsprojektet – kvarteret Skrönan i Nockeby (Bromma) – tillfördes 114 kooperativa hyresrätter till SKBs medlemmar. 91 av lägenheterna hyrdes ut till kömedlemmar. 23 medlemmar flyttade inom SKB varvid deras lägenheter, med lägre hyres- och insatsnivå, frigjordes till andra medlemmar. Mer än hälften av lägenheterna hyrdes ut till medlemmar födda på 1990-talet. Genomsnittlig turordning var 1996 och 30 medlemmar hade en turordning från år 2000 eller senare. Den längsta turordningen var från 1975 (för en lägenhet om tre rum och kök.)

Utöver nyproduktionen är arbetet mot otillåten andrahandsuthyrning ett sätt att frigöra lägenheter till köande medlemmar. SKB återtog under år 2021 37 lägenheter (året dessförinnan 30 lägenheter) från medlemmar som hyr lägenheter som de inte använder för sitt eget permanenta boende, det vill säga medlemmar som hyr ut sin SKB-lägenhet olovligt i andra hand. Arbetet med olovlig andrahandsuthyrning är omfattande och kräver, för att vara framgångsrikt, bevis, vittnen och behandling i hyresnämnden. Arbetet har hitintills lett till att ett inte ringa antal lägenheter i befintligt bestånd, årligen kunnat erbjudas kömedlemmar.

Det är främst genom nyproduktion som SKB kan tillgodose fler medlemmars behov av bostad, då förkortning av kötiden i sig inte frigör några nya lägenheter. Därför är det av största vikt att SKB fortsätter att bygga nya lägenheter.

I arbetet med stadgerevision finns det ett förslag som ligger i linje med motionärens tankar om att få hyresgäster att vänta med att byta lägenhet "tills det verkligen behövs". Förslaget om tillämpningsregler i uthyrningen innehåller exempelvis en bosöksspärr en tid efter inflyttning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 14

Hyreshöjningsfördelningsmodellen, attraktiva lägen och betalningsvilja

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Tärpan

Enligt SKBs stadgar § 42 ska hyran för den enskilda lägenheten "baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten". I SKBs modell för fördelning av hyreshöjningar är de två parametrarna läge och kötid dominerande. De utgör tillsammans 70% medan lägenhetens standard endast utgör 5%. Hyreshöjningens storlek beror alltså till övervägande del på hur attraktiv lägenheten bedöms vara. Hur blev det så? Ska det vara så?

Den information som är tillgänglig för oss medlemmar förklarar inte *hur man kommit fram till* modellens konstruktion, valet av parametrar och deras viktning. Det som finns är ett magert bildmaterial visat för fullmäktige i november 2014 och en artikel i Vi i SKBs vårnummer 2015. I artikeln står det att arbetsgruppen har gått igenom "en mycket stor mängd olika modeller, bland annat från andra fastighetsägare, data och fakta". Det sägs dock inget om vilka modeller, vilka fastighetsägare, vilka data och fakta det handlar om. Vad har man jämfört med? Vilka överväganden har gjorts? Var kan vi ta del av det underlag för modellen som måste finnas och har efterfrågats sedan länge?

År 2015 gjordes en utvärdering av riktlinjerna för hyressättning från 2009. Rapporten blev klar i oktober. Särskilt intressant är avsnittet om hur hyrorna i olika fastigheter ska hyressättas i förhållande till varandra (sid 11). Rapportens resonemang om attraktiva lägen och betalningsvilja speglar den modell för fördelning av hyreshöjningar som beslutades om i november 2014 och dess starka betoning på attraktivitet. Vi kan läsa "Även tidigare enkäter bland SKBs medlemmar visar att *ett attraktivt läge värderas mycket högt och ger en högre betalningsvilja*. Attraktiva lägen har visat sig vara framför allt centrala lägen i innerstaden. Ett annat sätt att bedöma det inom SKB är att se vilka kötider som erfordras för att få lägenheter inom olika lägen".

Med facit i hand vet vi att läge och kötid båda ingår i modellen och värderas till 70%. Är begrepp som *betalningsvilja* förenligt med de grundläggande tankarna inom SKB, en kooperativ hyresrättsförening? *SKB har tagit ställning mot marknadshyror. Men när det gäller fördelningen av hyreshöjningarna tillämpas en alldeles egen marknadsanpassad modell sedan 2015*. En jämförelse med Stockholm Stads allmännytt: Efter fleråriga förhandlingar med Hyresgästföreningen om Stockholmshyra (även det en differentierad hyresmodell) lades projektet ner i oktober 2021. Under åren som förhandlingarna pågick gjordes det inga differentieringar vid hyreshöjningar.

För 2023 höjs hyrorna med genomsnitt 3,3 %, med en högsta höjning på 4,97%. Enligt SKBs riktlinjer för hyressättning får hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år inte överstiga 4%. Två kvarter har i år 0% i hyreshöjning. Varför räknas inte skillnaden från 0? Enligt SKB har man tack vare god ekonomi lyckats begränsa hyreshöjningarna. Tidigare år har det sagts att höjningarna är lite större än vad de hade behövt vara, just för att höjningarna ett senare år inte skulle behöva bli så höga.

Inför kommande år får vi en förvarning. "I längden kan det bli en utmaning att hålla tillbaka hyreshöjningen lika mycket som 2023". Ska vi förvänta oss ännu högre höjningar? Differentieringens effekter på sikt sägs det inget om. Med stora, årliga hyreshöjningar och en ränta- på - ränta effekt är risken överhängande att det blir problem för enskilda hyresmedlemmar, att det blir flyttkedjor och boendesegregation.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

att för fullmäktige redovisa allt det underlag som ligger till grund för utformningen av hyreshöjningsfördelningsmodellen samt ange motiven för valet av de parametrar som ingår i modellen och deras viktning.

att ordna en fullmäktigedag under 2023 där fullmäktige ges möjlighet att diskutera och komma med synpunkter på hyreshöjningsfördelningsmodellen sedan detta underlag har publicerats.

Hyresutskottets utlåtande över motion 14, se motion 15

Styrelsens utlåtande över motion 14, se motion 15

Motion 15

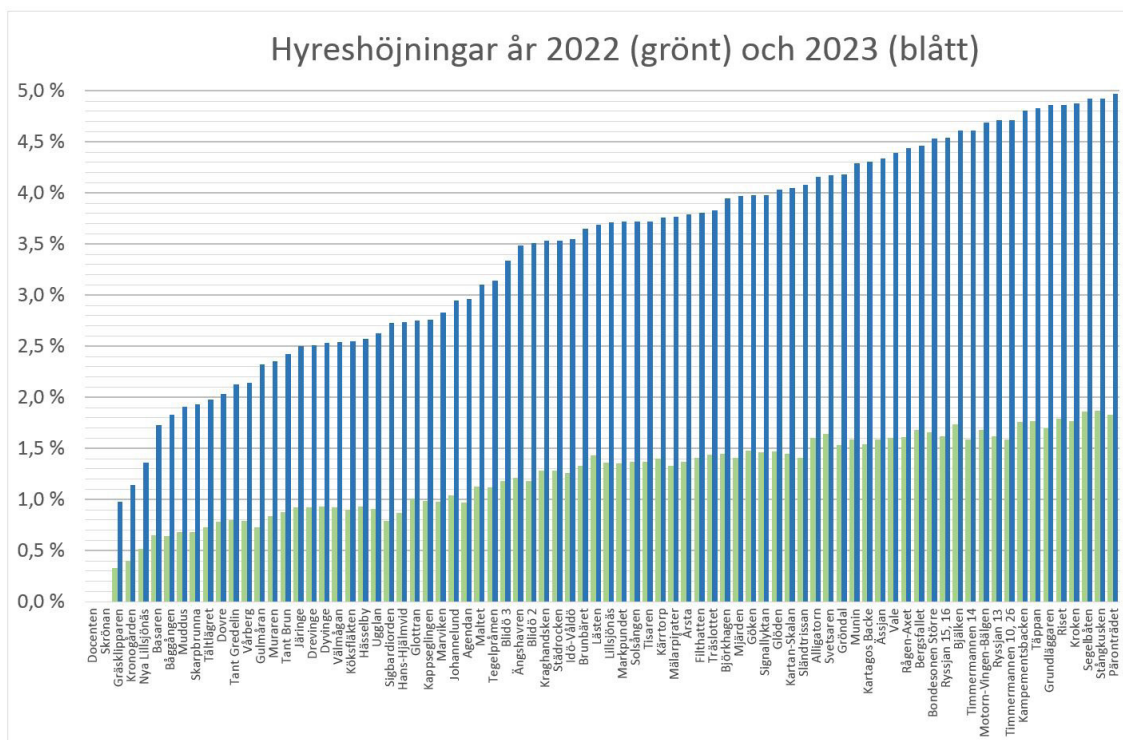
Korrigerig av 2023 års hyreshöjningar samt publicering av gällande beskrivning av hyreshöjningsfördelningsmodellen

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Årets hyreshöjningar är ovanligt kraftiga, i vissa fall närmare 5 procent. Samtidigt har ett par fastigheter fått noll i höjning. Det strider mot stämmobeslutet om högst 4 procents hyreshöjningsskillnad mellan SKB:s fastigheter. Hyreshöjningarna behöver därför korrigeras och felaktigt inbetald hyra betalas tillbaka.

Det finns ingen fullständig beskrivning av hyreshöjningsfördelningsmodellen på hemsidan, trots att hyran är en viktig fråga för alla boende och även för köande, som eventuellt kommer att hyra senare. Gällande version av modellen bör finnas där.



(Se även Segelbåtens hemsida: https://skbsegelbaten.se/div/hyresh_2023.htm)

Diagrammet ovan visar årets hyreshöjningar jämfört med förra årets. De är **mycket högre** än vanligt i år. För vissa fastigheter är höjningen närmare 5 procent. Samtidigt har två fastigheter fått noll i hyreshöjning.

Hur går det ihop med stämmobeslutet om **högst 4 procents skillnad** mellan SKB:s fastigheter? Borde inte maximal höjning vara 4 procent? Höjningen är högre än 4 procent för 27 av 80 fastigheter – en tredjedel av alla fastigheter.

Från SKB säger man att det är en **”tolkningsfråga”** om de två fastigheterna med noll i hyreshöjning ska räknas med eller inte: ”Att någon enskild fastighet får 0 kr i höjning är inte att betrakta som hyreshöjning.” Men det står ”0” i spalten ”Höjning ... (kr/kvm och år)” och ”0,00%” i spalten ”Höjning ... (procent)” för de två fastigheterna i den PDF där höjningarna redovisas.

Om det är tveksamt hur ett beslut ska tillämpas är det första man ska göra att **gå tillbaka** till det dokument där förslaget presenterades. Det är styrelsens förslag till stämman 2003 om ändring av riktlinjerna för hyressättningen. Där står det under rubriken **”Spärr mot höga hyreshöjningskillnader”** (s. 21 i motionshäftet 2003):

”Spärren bör konstrueras så att den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter. Det innebär i praktiken följande: Om t ex en av fastigheterna inte får någon hyreshöjning alls, så kan ingen annan fastighet få en större hyreshöjning än fyra procent.”

Kan det sägas tydligare? Varför har inte styrelsen tittat här?

Styrelsen brukar för övrigt säga att man vissa år höjer lite mer än nödvändigt för att kunna hålla en **jämn hyresutveckling** över tid. I utlåtandet över motion 5 år 2021 sade styrelsen att man hade som målsättning ”att säkerställa SKBs långsiktiga välmående samt möjliggöra en stabil hyresut-

veckling med jämna och måttliga höjningar varje år, så att tillfälliga/bestående kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år”. Det går inte ihop med de kraftigt ökade höjningarna i år.

Styrelsens tillämpning av föreningsstämmans beslut om maximal hyreshöjningsskillnad på 4 procent är felaktig. Årets hyreshöjningar behöver korrigeras så att det beslutet följs.

Korrigeringen kan för övrigt inte göras på samma sätt som SKB har korrigerat höjningen för de tre fastigheter som enligt modellen egentligen skulle ha högre hyreshöjning än de har fått – man har bara kapat höjningen för dessa tre fastigheter.

Om man sänker hyreshöjningen till *samma nivå för en tredjedel av alla fastigheter* och låter den vara oförändrad för övriga, då rubbas förstås fördelningen enligt hyreshöjningsfördelningsmodellens parametrar och poängsättningen av dem för respektive fastighet.

Från SKB har man också hänvisat till en ”**tillämpningsprincip**” om att ”nyproducerade fastigheter ska vara fullt inflyttade senast 30 juni året före höjningsåret” för att få någon hyreshöjning. Men den principen ”finns inte nedtecknad”. Hur pass giltig är den då?

Inte heller själva modellen verkar vara **ordentligt nedtecknad**. När jag vill läsa gällande beskrivning av modellen får jag svaret att den är ”bäst beskriven” i utvärderingsrapporten från år 2021 ”kompletterat med den övriga information som finns på webben: Lagar, stadgar och riktlinjer”, där det hänvisas till en artikel i *Vi i SKB* 2015. I de två dokumenten är för övrigt antalet parametrar olika: fem respektive fyra.

Ska gällande beskrivning av modellen finnas bara som en del av en utvärderingsrapport, publicerad sju år efter modellen, kombinerat med bland annat en ofullständig artikel i *Vi i SKB*, där beskrivningarna dessutom skiljer sig åt? Jag tycker inte det.

Gällande beskrivning av hyreshöjningsfördelningsmodellen bör läggas till på SKB:s hemsida och uppdateras när den ändras.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

1. *att* ge styrelsen i uppdrag att korrigera 2023 års hyreshöjningar så att stämmobeslutet om maximal hyreshöjningsskillnad mellan SKB:s fastigheter på 4 procent följs samt att återbetala det som har betalats för mycket i hyra, förslagsvis genom avdrag på kommande hyresdebiteringar, samt

2. *att* ge styrelsen i uppdrag att se till att senaste version av hyreshöjningsfördelningsmodellen – inklusive eventuella tillämpningsprinciper – finns publicerad på SKB:s hemsida, tillgänglig för alla medlemmar.

Hyresutskottets utlåtande över motion 14 och 15

Hyresutskottet anser att hyreshöjningsfördelningsmodellen fungerar bra. Det visade inte minst genomlysningen efter de första sju åren. Om fyra år är det dags för en utvärdering igen och då finns möjlighet till förändringar i upplägget, om så är motiverat.

Hyresutskottet emotser en tydligare förklaring av hyreshöjningsfördelningsmodellen presenterad på SKB:s hemsida. Det är viktigt att medlemmarna ges möjlighet att förstå hur modellen fungerar och vilka faktorer som påverkar.

Båda motionärerna har i sin hyresjämförelse missat att de två 0%-fastigheterna var undantagna från beräkningsunderlaget och därför inte skulle påverka slutresultatet.

I övrigt anser vi att stadgarnas intentioner har följts genom att hyreshöjningsfördelningsmodellen användes vid fastställande av 2023 års hyror.

Styrelsens utlåtande över motion 14 och 15

Hyreshöjningsfördelningsmodellen tillkom som resultatet av ett arbete utfört av en arbetsgrupp som tillsattes efter föreningsstämman 2013. Därmed kunde 2014 års föreningsstämma, vid behandling av motion 67, konstatera att en arbetsgrupp var bildad och stämman biföll motionärens förslag att styrelsen, i samråd med hyresutskottet, skulle utarbeta och presentera en modell för hyressättningen. Modellen presenterades vid 2014 års fullmäktigedag och har tillämpats från och med 2015 års hyreshöjning.

Ett av målen med modellen var att den, inom ramen för stadgar och hyresriktlinjer, skulle undanröja de inslag av godtycklighet och oförutsägbarhet som motionärer tidigare gett uttryck för. I yttrande över motion 2017/12 föreslog hyresutskottet att hyreshöjningsmodellen skulle utvärderas efter fem års tillämpning. En utvärdering har gjorts, om än först efter sju års tillämpning (för-sening på grund av coronapandemin).

Utvärderingsgruppen bestod av representanter för styrelsen, hyresutskottet och arbetet biträdades av tjänstemän. Resultatet utmynnade i en rapport (2021-09-08) som tydligt redovisar modellens mål och syfte, konstruktion, måluppfyllelse och utfall. Rapporten sammanfattas med att modellen fungerar väl och fyller sitt syfte. Slutsatsen delas av såväl styrelsen som hyresutskottet.

Frågan om differentiering av hyreshöjningar var föremål för flera motioner innan hyreshöjningsfördelningsmodellen infördes, bland annat kan nämnas motionerna 2013/53, 2013/54, 2014/67 och 2014/68. Efter modellens tillkomst har modellen ifrågasatts i bland annat motionerna/förvaltningsärendena 2016/26, 2016/27, 2016/28, 2016/29, 2016/30, 2016/31, 2016/34, 2017/12, 2020/16, 2022/12, 2022/13 och 2022/14. Vid behandlingen av dessa ärenden vid aktuella föreningsstämmor har utgången varit att modellen även fortsättningsvis ska tillämpas.

De argument mot modellen som framförs i årets motioner är i huvudsak besvarade och behandlade genom tidigare motioner i samma fråga. Vidare finns kompletterande information och argument i utvärderingsrapporten, liksom det på SKBs webbplats finns uppgifter om poängvärdena för varje förvaltningsenhet, inklusive de parametrar som ingår i modellen och deras viktning.

En ny fråga som tas upp gäller tillämpningen av fyraprocentsspärren mellan lägsta och högsta hyreshöjning ett enskilt år. Motionärerna jämför befintliga fastigheter med nyproduktion, som undantagits från hyreshöjning. Vid samråd om 2023 års hyreshöjning, mellan styrelsen och hyresutskottet, förelåg enighet kring frågan om att exkludera nyproducerade fastigheter. Som en konsekvens av det tillämpades hyresriktlinjernas fyraprocentsspärr mellan lägsta och högsta hyreshöjning i befintligt bestånd, vilket styrelsen anser vara i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Sammanfattningsvis:

- Argument för och emot hyreshöjningsfördelningsmodellen har det senaste decenniet diskuterats i samband med behandling av en lång rad av motioner.
- Modellen har utvärderats i samverkan mellan styrelsen och hyresutskottet
- Utvärderingen av modellen har redovisats i en utförlig rapport.
- Fyraprocentsspärren har tillämpats i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Mot denna bakgrund finner styrelsen inte att det finns skäl att arrangera en fullmäktigedag med modellen som tema. Styrelsen har heller inte för avsikt att redovisa det arbetsmaterial som i sin tid utgjorde underlag för utformningen av modellen eller motiven för de parametrar som ingår i modellen.

Styrelsen finner att förslaget att tydligare redovisa modellen för hyreshöjningsfördelning och dess tillämpning på föreningens webbplats tillför ett mervärde för föreningens medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla andra att-satsen i motion 15,

att avslå motion 14 och första att-satsen i motion 15.

Motion 16

Information från SKB

av Anders Syrén, fullmäktig Grundläggaren

I dagens digitala värld får vi ständigt information om vad som händer i världen. Dock är det ganska tyst från SKB. Att en grupp från SKB skulle upp till Skellefteå och titta på trähus fick jag muntligt besked om i höstas. Det hade varit intressant att ha fått en rapport från gruppen i någon form. Men icke. Inte en rad i tidningen heller. Var det inte av intresse för SKB?

Jag tror det vore en välgärning om inte minst vi i fullmäktige kunde få lite information kanske en gång i månaden av vad som händer i SKB eller även vad som är på gång inom bostadspolitiken. Det kan vara kortfattat och eventuellt med länkar till artiklar eller dylikt. Jag tror att det skulle kunna få ett intresse från fler medlemmar att engagera sig om de märker att det finns liv i organisationen.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att ge fullmäktige/medlemmar information enligt ovanstående motion.

Styrelsens utlåtande över motion 16

SKB informerar och rapporterar om verksamheten till både medlemmar och andra grupper på olika sätt, både digitalt och analogt. Beroende på vad informationen handlar om och vilka som berörs, används olika kanaler.

Intresset för hållbart byggande är av vikt i vårt samhälle. Så även för SKB. Därför ägnades en av programpunkterna under 2022 års fullmäktigedag till detta. Både SKBs fastighetsutvecklingschef och gästföreläsare berättade mer om detta där träbyggnation berördes.

Övergripande information från SKB till medlemmar finns bland annat via skb.org, medlems-tidningen Vi i SKB och sociala medier. Utöver detta finns ett antal tillfällen under året då fullmäktige och andra förtroendevalda tar del av utvecklingen och vad som händer inom SKB.

Några exempel är de rapporter från verksamheten som görs på föreningsstämman på våren och fullmäktigedagen på hösten, samt års- och hållbarhetsredovisningen som även tas upp på så väl de boendes som köandes medlemsmöten. Styrelsen delar inte uppfattningen att det är ganska tyst från SKB.

Att komplettera med ett informationsmejl ett par gånger per år som skickas till fullmäktigeledamöterna och som tar upp det som övergripande har hänt på SKB, planeras och ligger i fas med både motionärens önskan och fortsatt utveckling. Utöver detta arbetar förvaltningen tillsammans med föreningens externa leverantör för att kunna ta fram en prenumerationstjänst för nyheter som publiceras under Aktuellt på skb.org.

Informationsflödet i vårt samhälle går allt fortare och den totala informationsmängden att ta del av och själv söka ur ökar tack vare digitaliseringen. Det ger även den intresserade stora möjligheter att själv söka sig till de olika nyhetsbrev och sajter som berör bostadsbranschen och politiken.

SKBs uppdrag som kooperativ hyresrättsförening omfattar inte att förmedla vad som händer inom politiken. Om man är intresserad av omvärldsbevakning kring bostadspolitik finns det flera källor att följa. Dels kan man prenumerera på e-postutskick direkt från regeringen om frågor som rör bostäder och samhällsplanering. Dels finns det flera branschtidskrifter och några av dem har artiklar som inte ligger bakom betalvägg.

Utöver detta finns flera andra digitala forum som förmedlar både nyheter och debatt som berör området. Hit hör till exempel Bostadspolitik.se, Bopolpodden, Bostadsbubblan och Stadspodden365.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 17

Fördjupa medlemsdemokratin inom SKB

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

Demokrati är inget som kommer av sig självt. Den måste vårdas ömt och hela tiden förbättras, anpassas efter tiden krav.

Därför yrkar jag på att SKB inför ett digitalt nyhetsinformationssystem.

Vill snarast se pling i mailboxen när något är på gång. Då det kommer ny information från SKB.

Vad som är på gång ex vis nya bostäder, miljöförbättringar inomhus, ny fin utemiljö,mm. En länk som snabbt visar vad som händer.

Ett informationssystem som snabbt och enkelt visar intresserade medlemmar vad som är på gång.

Mitt förslag är att intresserade medlemmar anmäler sig för att få den information SKB ger. Jag vill ha snabb direkt information via mailavisering.

Nyhetsinfo digitalt som alla medlemmar får möjlighet att ta del av, se vad som händer och infon går ut till alla samtidigt.

Information direkt till alla som önskar få detta är ett stort steg framåt för demokratin. SKB visar sin vilja med att vara en aktiv framåtstävande kooperativ bostadsdemokrati. Demokratisk öppenhet gagnar alla som är med på strävan framåt.

Yrkar på att

SKB inför ett digitalt mailaviserat nyhetsinformationssystem som intresserade medlemmar kan ansluta sig till.

Styrelsens utlåtande över motion 17

Styrelsen delar motionärens uppfattning att SKBs medlemmar ska kunna hålla sig uppdaterade om vad som händer inom föreningen. Övergripande information från SKB till medlemmar finns bland annat via skb.org, års- och hållbarhetsredovisningen, medlemstidningen Vi i SKB och sociala medier. Utöver detta finns ett antal tillfällen under året då fullmäktige och andra förtroendevalda tar del av utvecklingen och får information om vad som händer inom SKB.

För närvarande arbetar SKB tillsammans med sin externa leverantör för att kunna ta fram en prenumerationstjänst för nyheter som publiceras under Aktuellt på skb.org. Detta beräknas att vara klart senare under 2023.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 18

Medlemsengagemang och delaktighet

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan, och Margaretha Melin, kvartersrådsmedlem Täppan

Medlemsengagemang står högt på SKBs dagordning. *Engagerad förening* är ett av tre prioriterade områden i affärsplanen 2022–2024. Under hösten 2022 bjöds kvartersråden in till en ”Workshop om framtidens kvartersråd” och det ordnades en fullmäktigedag med temat ”Hur bygger vi framtidens engagerade förening”.

På SKBs hemsida kan man också läsa:

SKB är en förening som styrs av sina medlemmar i en demokratisk organisation.

Kvartersråden utgör basen i den organisation som finns för medlemsdemokrati och inflytande

Kvartersrådet har en viktig roll i lokala boendefrågor

Kvartersrådet fungerar som en lokalt drivande grupp

Som medlem i kvartersrådet får du ansvar och förtroende att *driva frågor kring ditt boende* och ditt kvarter, du har möjlighet att *bidra i lokala förvaltningsfrågor* och får både kunskap och erfarenhet kring hur SKB fungerar.

Engagemang är dock inte alltid uppskattat, har vi i Täppans kvartersråd fått erfara. Vi har bland annat försökt att få vara delaktiga i trygghetsbesiktningen 2021. Vi har tagit upp framförhållning beträffande skyddsrummet i vår fastighet. Vi hade velat vara med på utemiljöronden i vårt kvarter. Vi har haft förslag om dialog och samverkan. Vårt engagemang har inte setts som en tillgång. Istället har vi av ansvariga chefer fått veta att det är frågor som vi inte ska engagera oss i. Vi har heller inte fått ta del av protokoll och andra handlingar. ”SKB lämnar generellt inte ut handlingar och underlag. I SKB är det styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen av verksamheten. Förvaltningen innefattar såväl den affärsmässiga verksamheten som annan föreningsmässig aktivitet.” Vi har också fått veta att SKBs verksamhet regleras av lagar som också reglerar medlemmarnas möjligheter till insyn och delaktighet. Vi har noterat att det finns ett förslag om tillägg till §14 i det aktuella stadgerevisionsförslaget. Vad föranleder det föreslagna tillägget?

Det är förvirrande och motsägelsefullt. Hur ska medlemsdemokrati och medlemsinflytande fungera i SKB? Vad avses med ”annan föreningsmässig aktivitet”? Vilka är förutsättningarna för engagemang och delaktighet utifrån de lagar som styr och reglerar verksamheten?

I *affärsplanen* under punkten *Engagerad förening* skriver styrelsen

”Vi vill fortsätta att stärka medlemmarnas intresse och engagemang för SKB. Vi förtydligar upplåtelseformen kooperativ hyresrätt genom att tydliggöra möjligheterna till engagemang. Att synliggöra de förtroendevaldas uppgift, ansvar och bidrag är viktigt, liksom att utveckla nya former för deltagande”.

Det låter bra. Vi ser därför fram emot att få klarhet i positiv bemärkelse till engagemang, så att SKBs medlemmar ges möjlighet till insyn, delaktighet och inflytande.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag se till att SKBs medlemmar ges möjlighet till insyn, delaktighet och inflytande och att former för deltagande och engagemang utvecklas.

att ge styrelsen i uppdrag att utifrån synpunkterna vid seminariedagarna för kvartersråd respektive fullmäktige hösten 2022 sammanställa konkreta förslag för ökat engagemang och större delaktighet för medlemmarna och att ordna en fullmäktigedag för diskussion av förslaget.

Motionen stöds av kvartersrådet.

Styrelsens utlåtande över motion 18, se motion 19

Motion 19

Förtydliga Kvartersrådets roll

av Erik Hallum, fullmäktigesuppleant Köksfläkten

Mot bakgrund av motion ”*Utredning av förvaltningens efterlevnad av stämmobeslut*” bör stämman ge SKB:s ledning i uppdrag att säkerställa att Kvartersrådets roll förtydligas med särskild hänsyn till de åtgärder som förvaltningen avser utföra i fastigheterna. Som exempel kan nämnas hur

Kvartersråden ska konsulteras vid större ingrepp i fastigheterna inklusive gemensamma ytor som exempelvis garage, kommersiella lokaler och tvättstugor där förvaltningsbeslut kan komma att få konsekvenser för de boende (såsom tex ombyggnationer eller minskning av gemensamma tillgångar som t ex parkeringsplatser).

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att stämman begär att Kvartersrådets roll förtydligas och att Kvartersråden i SKB ska konsulteras i högre utsträckning. Detta arbete bör infogas och formaliseras i den pågående stadgerevisionen.

Styrelsens utlåtande över motionerna 18 och 19

Fastighetsägaransvar

Fastighetsägaransvaret åligger SKB ekonomiskt, juridiskt och tekniskt. SKBs förvaltande organisation behöver därför, utifrån sitt ansvar och med sin kompetens, agera som den professionella fastighetsägare och hyresvärd som SKB är när det gäller frågor som ingår i uppdraget som fastighetsägare.

För boende medlemmar är kvartersråden ett forum för att engagera sig i boendet och föreningens lokala verksamhet. Att delta i det som exemplifieras av motionären - trygghetsbesiktningar och översyn av skyddsrum - är dock exempel på aktiviteter som faller inom ramen för fastighetsägaransvaret och ingår inte i kvartersrådets uppgift. Ett skyddsrum tillhör inte ett specifikt kvarter, utan är till för såväl boende i ett kvarter som övrig befolkning. MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, ansvarar för att skyddsrummen bevaras medan underhållsansvaret faller på fastighetsägaren. Vad gäller trygghetsbesiktningar har SKB genomfört sådana i alla kvarter. Protokollen från dessa är konfidentiella eftersom de kan innehålla information som i ”fel händer” kan leda till skada för både fastighet och boende. Trygghetsvandringar i kvarteren tillsammans med SKBs personal är bra exempel på vad som kan genomföras om önskemål finns. Fastighets-skötare och förvaltare deltar ofta på kvartersrådsmöten och fastighets-skötaren i respektive kvarter har som ambition att tillsammans med förvaltaren vara lyhörda för både kvarterens och boende-medlemmarnas önskemål och synpunkter.

Kvartersrådets roll

Kvartersråden har möjlighet att äska åtgärder på våren och delta i budgetdialogen på hösten. På det sättet ges både en möjlighet att önska förändringar och få en insyn i vilka underhållsåtgärder som planeras. I materialet som skickas till kvartersråden i början av året framgår vilka åtgärder som ska vidtas och utöver det en informationsstrategi.

Det finns dokument som beskriver kvartersrådets roll. Exempel är ”Kvartersrådets roll i SKB. Råd och riktlinjer.” [se www.skb.org/om-oss/foreningen/kvartersrad] Dokumentet omfattar bland annat en arbetsordning för kvartersråden. Efter förankring i kvartersråden fastställdes 2001 års föreningsstämma denna arbetsordning. Syftet var att tydliggöra kvartersrådets ansvar och uppgifter, vilka är följande:

- Ansvara för att fullmäktigeledamot/suppleant väljs och att det ordinarie medlemsmötet genomförs.
- Ansvara för att omsorgen om och användningen av kvarterets gemensamma lokaler fungerar.
- Informera redan boende och nyinflyttade om kvartersrådets verksamhet, om användningen av de gemensamma lokalerna och om kvarteret i övrigt.
- Verka för goda grannkontakter i kvarteret.
- Ta upp och belysa föreningsfrågor.
- Vara kontaktlänk till SKBs förvaltning i frågor om kvarterets vardagliga skötsel och planerat underhåll.

Den digitala Kvartersrådsguiden på Mina sidor, utgår från arbetsordningen och beskriver kvartersrådets roll och löpande verksamhet, se Mina sidor www.skb.org/mina-sidor/kvartersradsguiden

Engagemang

Engagemang i en förening som SKB är betydelsefullt och en förutsättning för föreningens verksamhet och utveckling. SKBs medlemmar utgörs av både köande och boende medlemmar med olika behov och förutsättningar. Därför vill SKB möjliggöra för de medlemmar som vill engagera sig, att de kan göra det på olika sätt.

Under ett vanligt verksamhetsår i föreningen finns olika tillfällen där medlemmar kan mötas, diskutera och bidra. Efter pandemins slut har SKB återupptagit fysiska möten, samtidigt som digitala kanaler fortsätter att vara ett komplement. ”Engagerad förening” är ett av tre målområden i affärsplanen under innevarande treårsperiod. Fokus ligger på att förtydliga upplåtelseformen kooperativ hyresrätt genom att synliggöra möjligheterna till engagemang samt de förtroendevaldas uppgift, ansvar och bidrag. Information om engagemang och förtroendevaldas roll sker löpande i medlemstidning, sociala kanaler och på skb.org. Samtidigt ska nya former för deltagande och dialog vidareutvecklas.

Nya former för engagemang har under senare år tagits fram vid sidan av de parlamentariska aktiviteterna och rollen att vara förtroendevald. Sedan 2021 finns en så kallad diskussionspanel samt en digital medlemspanel, vilken idag består av cirka 2 200 medlemmar. I kvarteren har även en ny roll som hållbarhetsambassadör lanserats. Hittills finns de i ett 15-tal kvarter. Medlemmar har bjudits in till olika aktiviteter som till exempel föreläsning i hållbarhet, ”öppet hus” i Uppsala och stadsvandring. Både fullmäktigedagen och kvartersrådsträffen 2022 handlade om ökat engagemang med möjlighet till diskussion och utbyte av erfarenheter. Kvartersrådsträffen i oktober 2022 syftade bland annat till att kvartersråden kunde inspirera varandra och dela med sig av sina erfarenheter. Såväl de deltagande kvartersråden som de som inte hade möjlighet att delta, har fått både råmaterialet samt en sammanfattning av diskussionerna. Erfarenhetsutbytet och diskussionerna på fullmäktigedagen 2022 handlade om en engagerad förening med samtalet i fokus. Utifrån det som sades på mötet planerar SKB att, genom löpande information och olika aktiviteter, arbeta vidare med föreningens kultur och engagemang.

I motion 18 ställs frågan vad som föranlett det föreslagna tillägget i §14 i stadgerevisionen. Skälet till förslaget är att det enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar av stadgarna numera, till skillnad från vad som gällde enligt den äldre lagen, ska framgå i vilken utsträckning fullmäktige, när sådana förekommer, utövar medlemmarnas beslutanderätt.

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning är det styrelsens uppfattning att möjlighet till engagemang och delaktighet finns även för medlemmar som inte är förtroendevalda samtidigt som formerna för detta ständigt behöver utvecklas, i takt med föreningens och omvärldens utveckling. Det är även styrelsens uppfattning att kvartersrådets roll är tydligt formulerad och dokumenterad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första yrkandet i motion 18 besvarat,

att avslå sista yrkandet i motion 18 samt motion 19.

Motion 20

Utredning av förvaltningens efterlevnad av stämmobeslut

av Erik Hallum, fullmäktigesuppleant Köksfläkten

Under det senaste året har det framkommit att SKB inte följt stämmobeslut i frågan avseende parkeringar. 2012 biföll stämman en motion om att SKB skulle utreda möjligheten till fler parkeringsplatser i beståndet. (2012/11).

Nu mer än 10 år senare har ingenting gjorts i frågan, vilken också har bekräftats av SKB. I motsats har SKB istället verkat för att reducera antalet parkeringsplatser i strid med den bifallna motionen från 2012. I kvarteret Köksfläkten har SKB exempelvis tagit bort två parkeringsplatser från de boende för att istället bygga förråd och hyra ut en plats till en allmän bilpool.

Det kan möjligen finnas fler exempel på områden där stämmobeslut inte följts och där ledning och förvaltning istället valt att verka i motsatt riktning. SKB bör under alla omständigheter utan undantag alltid följa stämmans beslut varför stämman bör ge revisorerna i uppdrag att genomlys verksamheten och säkerställa att tillräckliga kontroller och processer finns för att följa stämmobeslut samt återkomma till stämman med förslag på eventuella områden som behöver ses över.

Därefter bör också de förvaltningsbeslut som verkat i motsatt riktning rivs upp och därmed bör exempelvis parkeringsplatserna i kvarteret Köksfläkten som försvunnit för de boende återställas.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att stämman begär att revisorerna utreder i vilken utsträckning SKB:s ledning följer stämmobeslut med konkreta förslag för förbättring samt att stämman begär att tidigare bifallna motioner efterlevs och att förvaltningsbeslut i strid med bifallna motioner följaktligen rivs upp.

Styrelsens utlåtande över motion 20

Styrelsen delar motionärens syn på vikten av en tydlig redovisning av de uppdrag som föreningsstämman gett till styrelsen. En liknande motion (2020/26) bifölls av 2020 års föreningsstämman. Sedan dess har redovisningen av arbetet med att verkställa uppdrag från föreningsstämman utvecklats så att det tydligare ska synas hur detta fortgår. Detta redovisas på skb.org (se rubriken "Uppdrag till styrelsen" en bit ner på www.skb.org/om-oss/foreningen/foreningsstamma). Redovisningen omfattar stämmans uppdrag till styrelsen från och med 2014. Status uppdateras ett par gånger årligen.

Motionären anför att 2012 års föreningsstämman vid behandlingen av hans motion 2012/11 fattade beslut att "SKB skulle utreda möjligheten till fler parkeringsplatser i beståndet" men att det under de gångna åren inte har gjorts något åt frågan. Styrelsen vill påpeka att beslutet handlade om att utreda frågan om att skapa fler platser "om intresse finns från de boende". I utlåtandet över motionen påpekade dåvarande styrelse dessutom att förutsättningarna i flera kvarter är mycket dåliga för att på ett rimligt sätt och till en rimlig kostnad skapa nya platser. Motionären bor i kvarteret Köksfläkten. I detta kvarter har det varit svårt att skapa utrymme för fler parkeringsplatser på den mark som SKB äger. SKB har därför valt att nyttja en av totalt 42 parkeringsplatser för uppställning av en bilpoolsbil. SKB har också gjort bedömningen att det ligger i linje med den aktuella motionen (2012/11) att på detta sätt göra det möjligt för flera personer att dela på en bil i stället för att varje person ska behöva ha en egen bil och en egen parkeringsplats.

Styrelsen vill i detta sammanhang framhålla att SKB verkar i en omgivning och ett samhälle i förändring, vilket kan påverka hanteringen av vissa frågor. SKBs arbete med hållbarhet är ett exempel på detta. De krav som ställs på fastighetsägare i detta avseende har ökat väsentligt under det senaste decenniet, vilket naturligtvis har inneburit att hållbarhetsarbetet har fått hög prioritet och därmed måste utvecklas i snabb takt. Att dela på saker i stället för att var och en ska äga var sin sak är en del i samhällsutvecklingen och något som uppmuntras av stat och kommun. När det gäller bilar, och därmed parkeringsplatser, är det nödvändigt att minska antalet när staden växer och förtätas. Därför har SKB börjat införa bilpooler i beståndet. I dagsläget finns det bilpooler i 12 kvarter och sammanlagt upplåts 18 parkeringsplatser av föreningens totalt 3 586 platser för detta ändamål.

Revisorernas uppdrag innefattar enligt både lagstiftning och SKBs stadgar att granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Därmed behövs inget specifikt uppdrag till revisorerna som motionären yrkar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 21

Förlägg SKB:s föreningsstämma på en vardagskväll från år 2024

av Maud Lindgren, fullmäktig Bondesonen Större

På förra årets ordinarie föreningsstämma inleddes motionsbehandlingen med att hantera flera motioner samtidigt. Efter en långvarig diskussion som omfattade motionerna 1 – 4 med närmare tjugoinlägg från fullmäktige och med flera tilläggsyrkanden, beslutades till sist om ovanstående med en mycket komplex propositionsordning.

Allra sist kom tilläggsyrkandet om att stämman ska ligga på en lördag, varvid det framfördes att styrelsen kan tänka sig både nuvarande alternativ – vardagskväll – och helgalternativet. Röstning skedde genom handuppräckning och en majoritet bedömdes ha röstat för helgalternativet. (Mitt personliga intryck var att det var ganska jämnt och att inte alla fullmäktige deltog i omröstningen. Troligen utmattade av den långa diskussionen...)

SKB önskar stödja och utveckla sätten att engagera sig i föreningen. Särskilt månas om att yngre och medelålders medlemmar ska delta och vilja ta på sig de förtroendeuppdrag som finns. Engagemang var till och med SKB:s tema år 2022. Genomsnittsåldern på föreningens förtroendevalda är för närvarande hög.

Troligen slår de ovan nämnda engagemangsaspekterna fel, om man förlägger den ordinarie föreningsstämma som en heldag på en lördag. Stämman äger rum i månadsskiftet maj-juni och på försomrarna är umgänge med familj och vänner, helgbesök i fritidshuset etc. extra intensivt efter arbetsveckan. Jag är ganska säker på att medlemmarna i de åldersgrupper man vill ska engagera sig mer i det ideella föreningsarbetet inte är särskilt villiga att offra helgen just den tid på året som stämman hålls!

Därför är mitt förslag att från och med den ordinarie föreningsstämman 2024 återgå till att hålla stämman på en vardagskväll.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att
fortsättningsvis hålla föreningsstämmorna på vardagskvällar
så att fler fullmäktige har möjlighet att delta.

Styrelsens utlåtande över motion 21

Styrelsen vill precis som motionären verka för att engagemanget från SKBs medlemmar ökar och underlättas. Under åren har föreningsstämman ägt rum på såväl vardagskvällar som helger. Precis som motionären skriver kan det mycket väl vara så att valet av en helgdag kan göra att en del fullmäktigeledamöter av personliga skäl inte prioriterar att komma till fullmäktigemötet, stämman, som de är valda som ombud till. Att stämman pågår till midnatt en vardagskväll och med nöd och näppe hinner slutföras, och att ledamöter därför väljer att lämna i förtid, är inte en önskvärd situation.

Vid 2022 års föreningsstämma beslutades, precis som motionären skriver, att stämmorna framöver skulle förläggas på en helg, se protokollsutdrag nedan.

”Tillägg att Fullmäktige ska ligga på helgen. Styrelsen kan tänka sig båda varför stämman röstade genom handuppräckning: en tydlig majoritet var för stämman en helg. Stämman beslutade att ordinarie Fullmäktigemöte framöver ska förläggas på en helg.”

Enligt styrelsen är det inte osannolikt att det kan finnas behov av att kunna hålla föreningsstämmor på såväl vardagskvällar som helger. Det kan exempelvis bero på antalet motioner, om det är en ordinarie eller extra föreningsstämma eller liknande. Styrelsen anser att det utifrån förutsättningarna vid varje stämmitillfälle bör finnas utrymme för flexibilitet. Därför anser styrelsen att motionen bör avslås och yrkar för egen del att det ovan citerade beslutet från 2022 års föreningsstämma ändras, således att det överläts åt styrelsen att avgöra när föreningsstämma ska äga rum.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen,

att överlåta åt styrelsen att med beaktande av stadgarna avgöra när föreningsstämma ska hållas.

Motion 22

Hur används SKB:s resultat? Uppföljning av motion från 2021

av Anders Hidmark, fullmäktig Brunbäret

2021 motionerade jag om att styrelsen redovisar hur årets resultat/vinst är tänkt att användas samt var medlemmarna vinner ekonomiskt på detta. Styrelsens svar var bla att en genomgång av SKBs långsiktiga resultatbehov skulle gås igenom på fullmäktigedagen 2021.

Presentationen på fullmäktigedagen 2022 saknade hur resultatets användning i pengar fördelades, men det skulle kompletteras senare.

Nedan urklipp från SKBs mail om fördelningen:

”” Blickar man 10 år framåt så är prognosen enligt följande (om man proportionerar investeringarnas relativa storlek av totalen)

Bygga nytt (nyproduktion) – ca 80-85%

Underhålla befintliga fastigheter - ca 10-15%

Utveckla verksamheten – minde än 5% ””

Med dessa viktiga uppgifter samt den presentation som hölls på fullmäktigedagen 2022, kan man få en bra bild hur resultatet används. Prognosen visar att den allra största delen av resultatet/vinsten går till nyproduktion av bostäder. Den styr SKB helt själva.

Att bygga nytt står för 80-85% av resultatet vilket innebär i pengar (för tex 2021) att bidraget till nyproduktion blir 120-127 Mkr. Det innebär vidare att 108-114 Mkr kommer från medlemmarnas hyror (enligt SKBs resultaträkning). Omräknat till del av hyresintäkterna från medlemmarna blir det 15% av hyran varje år.

Har vi alldeles för låga hyror och därför är skyldiga att bidra till nyproduktion mer än bosparande och boinsatser?

Vad vinner en köande medlem på högre hyror pga av denna användning av resultatet/vinsten?

Det nuvarande bosparande och boinsatser kom till efter en mycket bra utredning 1999 (som fullmäktig tog beslut om år 2000). Där nämndes inget om att bidrag från SKBs resultat skulle vara en förutsättning för att vi skulle kunna bygga nytt.

Sedan tidigare gällde att nyproduktion skulle bära sina egna kostnader. Vad jag har förstått, gäller det ”i princip” fortfarande. Oklart vad ”i princip” menas.

Från 2000 till 2013 låg målet/prognos för nyproduktion på 50-100 lägenheter/år (enligt årsredovisningarna).

Om det var ett lämpligt volymmål då för att nyproduktionen skulle stå på egna ben, varför kan vi då inte behålla det målet? (Omräknat volymen proportionellt mot tillfört kapital idag i form av resultat, bosparande och boinsatser skulle det räcka till ungefär 100 lägenheter)

Från 2015 höjdes målet/prognos till 200 lägenheter/år. Ökningen balanserades med ökande tillflöde av kapital via resultatet/vinsten. Ett lågt och sjunkande ränteläge hade stor betydelse för denna ökning av resultatet.

Jag yrkar därför att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag:

- Att varje år redovisa i Mkr hur det senaste årets avsättning av resultatet (vinsten) till dispositionsfonden är tänkt att användas, med en uppdelning på bygga nytt, underhålla befintliga fastigheter och övrigt.
- Att avveckla den planmässiga användningen av resultatet/vinsten för nyproduktion.

Styrelsens utlåtande över motion 22

Under fullmäktigedagen i november 2022 gick ledningen – på uppdrag av styrelsen – igenom den ekonomiska resultatutvecklingen de senaste åren, hur resultatöverskottet har använts samt bedömningen och avvägningarna kring det framtida resultatbehovet etc.

Sammanfattningsvis gäller att SKB, liksom alla andra fastighetsföretag, behöver bygga upp ett eget kapital i stället för att till för stor del förlita sig på lånat kapital som på sikt ökar sårbarheten i föreningen. Det egna kapitalet byggs upp genom resultatmässiga överskott och insatser. Utifrån SKBs ändamålsparagraf ska föreningen främja medlemmarnas ekonomiska intressen (såväl boende som köande medlemmar) bland annat genom att bebygga förvärvat mark samt förvalta föreningens mark och byggnader.

I den sammantagna bedömningen av ovanstående behöver en rad olika parametrar utvärderas så att balans uppnås utifrån medlemsnytta, exempelvis SKBs ekonomiska välmående, möjligheter till nyproduktion och en ansvarsfull hantering av risker. Nuvarande volymmål i nyproduktionen om 200 lägenheter per år är satt utifrån behovet av denna balans. En löpande prövning av detta mål måste dock alltid ske baserat på omvärldens olika förutsättningar och medlemmarnas intressen.

Motionären yrkar att en årlig redovisning ska ske av hur det ekonomiska överskottet är tänkt att användas samt att den planmässiga användningen av resultatet för nyproduktion ska avvecklas. Det är svårt att förstå syftet med att årligen redovisa den framtida användningen av det ekonomiska överskottet. Det är lämpligare att detta förankras inom föreningen i en långsiktig plan och att återrapportering av utfallet sedan görs i årsredovisningen. En avveckling av den ”planmässiga” användningen av resultatet för nyproduktion är enligt styrelsens uppfattning inte önskvärd. Såväl uppbyggnaden av eget kapital samt användningen av detsamma behöver planläggas varvid en viktig komponent i den totala finansieringen av såväl underhåll som nyproduktion utgörs av resultatet (utifrån givna insatsnivåer samt önskvärd belåningsgrad). Styrelsen anser att det är viktigt att en grundlig diskussion och förankring sker inom föreningen kring den framtida långsiktiga inriktningen men att detta bör ske inom ramen för de medlemskanaler som finns, exempelvis fullmäktigedagen.

Konsekvensbeskrivning vid bifall av motion:

Genom att diskutera och förankra frågor som gäller SKBs ekonomiska resultat ökar förståelsen inom föreningen för dessa frågor. Att detta ska ske genom att för medlemmarna årligen redovisa hur det ekonomiska överskottet är tänkt att användas innebär att frågan ses i ett väldigt kortsiktigt perspektiv, vilket riskerar att äventyra föreningens ekonomiska stabilitet. Vad gäller förslaget att avveckla den planmässiga användningen av resultatet för nyproduktion är det oklart exakt vad som avses. Ska den minskas eller utgå helt? Oavsett vilket så kommer en försämrad möjlighet att använda resultatet för att finansiera nyproduktion att leda till ett minskat byggande, vilket innebär en risk för att köande medlemmar ifrågasätter sitt medlemskap. Om volymmålet om 200 nyproducerade lägenheter per år ska upprätthållas måste SKBs finansiering ske på annat sätt. Ett alternativ är att öka insatserna, vilket riskerar att minska medlemskapets attraktivitet. Detta skulle i sin tur kunna innebära att medlemmar väljer att lämna föreningen. Ett annat alternativ är att

öka föreningens belåningsgrad, vilket riskerar att äventyra SKBs ekonomiska välmående genom att föreningens ekonomiska "betyg" (rating) sänks. Detta har en direkt påverkan på bland annat lånevillkor och därmed föreningens räntekostnader.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 23

Motion ang förstärkt kapitalisering

av Tor-Björn Willberg, hyresmedlem Kroken

Vid den senaste finanskrisen 2009 fick SKB uppleva underläget mot bankerna genom att inte kunna få låna trots att föreningen var helkund och hade mycket god soliditet. Det är banken, inte SKB, som bestämmer villkoren för föreningen och medlemmarna. Detta läget diskuterades intensivt i hyresutskottet men ledde då inte till några skarpa beslut om en annan ordning.

Nu är vi åter i en situation då det är bankerna som anger tonen och beslutar om kostnaden för kapitalet som erfordras vid ny- och ombyggnad. Medlemmarnas inflytande är nästan obefintligt.

Räntekostnaden för en privatperson med bostadslån har ökat med kanske 3-5 gånger och den branta uppförsbacken har inte SKB. Ännu. Och ingen medlem vill dit heller eftersom det skulle innebära mycket kraftiga hyreshöjningar.

Nuläget är att medlemsinsatsen ska nu beslutas ökat från 20 000kr till 30 000kr under en kommande tioårsperiod och det minskar lånebehovet i motsvarande mån vilket dock är alldeles otillräckligt. Detta belopp borde höjas väsentligt.

Om föreningen hade vidtagit nödvändiga åtgärder under den gångna trettonårsperioden så hade vår kapitalkostnad minskat med kanske 60 000 000 (sextiomiljoner kronor) eller mer, vid periodens utgång. Och resultatet förbättrats i motsvarande mån.

Mitt förslag är att styrelsen snabbtred

- om det är dags att föreningen ansöker om banktillstånd
- konsekvenserna av att höja medlemsinsatsen till 60 000kr med en rimlig ökningstakt
- vad det betyder att medlemmarna lånar ut pengar istället för bankerna
- övriga konsekvenser av ökad självfinansiering av 90 000 medlemmar

Sammanfattningsvis kan konstateras att vi medlemmar skulle vara mycket mindre sårbara och SKB som förening och bostadsaktör mycket kraftfullare om vi gemensamt samlar ihop kapitalet än om det finansiella systemet tillåts ställa villkoren för oss.

Med ovan sagda yrkar jag

att stämman uppdrar åt styrelsen i samråd med hyresutskottet snabbtreda möjligheterna till ökad självfinansiering samt presentera ett förslag senast på stämman 2024

Styrelsens utlåtande över motion 23

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att en hög självfinansieringsgrad är att föredra för föreningen då detta ökar "självbestämmandet" samt minskar sårbarheten vid exempelvis ekonomiska kriser. Detta ska dock vägas mot medlemmarnas betalningsvilja/betalningsmöjlighet där väldigt få synpunkter hittills har framförts att insatsbeloppen borde vara högre. Detta gäller speciellt medlemsinsatsen. Styrelsen har i sitt stadgeändringsförslag valt att justera takbeloppet på medlemsinsatsen. Skälet till detta är att ett betydande antal medlemmar numera har betalat full medlemsinsats, 20 000 kronor. Det årliga inflödet av insatsmedel minskar därmed under kommande år om inget görs. Det är därför angeläget att ett nytt insatssystem kommer på plats under innevarande år. Om en ny utredning ska göras och ett nytt förslag tas fram, diskuteras och förankras för att presenteras på en föreningsstämma kommer detta att innebära en väsentlig försening. Styrelsen bedömer det inte som prioriterat att snabbutreda möjligheten att bedriva inlånings-/bankverksamhet, men att detta kan bli aktuellt längre fram.

Konsekvensbeskrivning vid bifall av motion:

Målet om ökad självfinansiering är i grunden positivt då detta, som nämnts ovan, stärker föreningen ekonomiskt. Ett högre takbelopp, exempelvis 60 000 kronor, leder till att insatssystemet får en längre livslängd än det insatssystem som styrelsen föreslår. Insatssystemet behöver med andra ord inte revideras lika snabbt. Detta ska dock vägas mot medlemmarnas betalningsvilja/betalningsmöjlighet och risken för att ett större antal medlemmar ifrågasätter sitt medlemskap och väljer att lämna föreningen. Det reviderade insatssystem som styrelsen föreslår har föregåtts av flera års utredande och diskussioner. Om detta arbete ska fortsätta kommer det att bli nödvändigt för SKB att ta såväl interna som externa resurser i anspråk, vilket kommer att påverka verksamheten samt försena SKBs möjlighet till en högre grad av självfinansiering.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 24

Hyra av garageplats

av Susanne Blohmé, hyresmedlem Mjården

I dagsläget är det minst 12 års kötid på att få en garageplats (mjårdgränd) i skb. Som reglerna är nu finns det inga möjligheter att byta garageplats, utan att ställa sig i kön på nytt. Det finns alltså ingen internkö för byte av g.plats som det finns för lägenhetsbyte. Garageplatserna storlek skiljer sig stort från varandra och är helt avgörande gällande bilens storlek. Byter du bil (större/mindre) vilket är troligt under en 12 års period finns idag inget annat alternativ än att säga upp din g.plats, om din plats inte fungerar.

Susanne Blohmé yrkar på att dessa regler ändras och att en internkö för byte av garageplats för de boende kommer till stånd.

Styrelsens utlåtande över motion 24

SKB har sedan april 2020 en automatiserad rutin för uthyrning av garage- och parkeringsplatser som hanteras via föreningens webbplats (Mina sidor). Fram till april 2020 hanterades kön manuellt (kölistor i pappersform). Kön blev snabbt inaktuell och varje vakant plats tog tid att hyra ut. Många ville stå i kön för säkerhets skull och omflyttningarna var många vilket tog betydande administrativa resurser i anspråk. Vidare förblev många platser vakanta. I befintligt system erbjuds uppsagda platser enligt följande:

- I första hand till hyresmedlemmar i aktuellt kvarter som saknar plats eller som vill byta plats,
- i andra hand till hyresmedlemmar i aktuellt kvarter som vill hyra ytterligare en plats,
- i tredje hand till hyresmedlemmar i annat kvarter eller till kömedlemmar,
- i fjärde hand externt (först till kvarn).

Den automatiska fordonsplatsuthyrningen har medfört att vakanskostnaderna sjunkit från 2 159 000 kronor 2019 till 780 000 kronor 2022.

Garage- och parkeringsplatser omfattas inte av SKBs stadgebestämmelser (turordning). När den automatiserade kö- och uthyrningsfunktionen infördes tog föreningen intryck av hur de flesta i branschen gör vid uthyrning av såväl bostäder som fordonsplatser. Intresserade måste aktivt ställa sig i kö och göra intresseanmälan till plats man vill hyra. Var och en bedömer själv om man vill hyra den plats man ges möjlighet till. Konsekvensen är att kötiden nollställs när man tackar ja till kontrakt, liksom vid avflyttning från ett kvarter till ett annat.

Styrelsen anser visserligen att det inte är orimligt att en medlem ska ha möjlighet att hyra den plats som för stunden finns tillgänglig för uthyrning för att senare, om och när mer lämplig plats dyker upp, kunna byta plats. Enligt styrelsens uppfattning är dock en särskild internkö för byte av garageplats en kostsam lösning på problemet. Bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna av en sådan lösning förutsätter dels en förstudie, dels att leverantören av SKBs fastighetssystem kan erbjuda tjänsten och gör en beräkning av kostnaderna. Därefter ska tjänsten utvecklas och implementeras. Erfarenheten av sådana ändringar av fastighetssystemet är att de är både tids- och kostnadskrävande.

Enligt styrelsens bedömning är ett bättre alternativ, om medlemmarna ska ha möjlighet att byta garageplats, att undersöka möjligheten att låta den som så önskar behålla sin kötid även efter att hen har fått en plats. En sådan lösning kräver utveckling av SKBs uthyrningssystem. Den försiktiga bedömningen är dock att detta är möjligt. I praktiken skulle en sådan lösning innebära att den intresserade, liksom nu, aktiverar köplats till garage- och/eller parkeringsplatskön. Kötiden nollställs enbart vid avflyttning från kvarteret men inte när garage- eller parkeringsplats erhålls. Konsekvensen blir att, så länge en hyresmedlem bor kvar i kvarteret, bibehåller denna köplats i garage- eller parkeringsplatskön. Den som står längst fram i kön gör det oavsett om vederbörande hyr en plats eller inte. Uppsagda platser erbjuds till kön och möjlighet finns för medlemmar med lång kötid att byta plats. Den medlem som vill byta plats får stå för eventuella dubbelhyror till följd av avtalad uppsägningstid. Rutinen kommer att leda till omflyttningsskedjor, med viss ökad administration som konsekvens.

Rutiner gällande uthyrning av garage- och parkeringsplatser ingår i de löpande förvaltningsfrågor som styrelsen och förvaltningsorganisationen ansvarar för. Styrelsen har för avsikt att uppdraga åt förvaltningsorganisationen att utreda förutsättningar och konsekvenser av bibehållen kötid vid erhållande av garage- och parkeringsplats samt införa systemet om förutsättningarna finns. Styrelsen anser att styrelsens alternativa lösning är lämpligare än att inrätta en särskild internkö, enligt motionärens förslag. Därför föreslår styrelsen avslag på motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 25

Differentierade hyresavier med anledning av tillval

av Lena Mellberg, fullmäktig Bergsfallet, Folke Österberg, fullmäktigesuppleant Bergsfallet samt Irene Cederholm, Yvonne Karlsson och Max Frankzén, hyresmedlemmar och medlemmar i kvartersrådet för Bergsfallet

Under hösten 2022 påbörjades installation av säkerhetsdörrar som tillval i kvarteret Bergsfallet. Tidigare har även Träslottet och andra kvarter erbjudits nya säkerhetsdörrar.

I informationen sägs att en ny säkerhetsdörr kommer att kosta 80-150 kr/månad i tillägg på hyran och att denna kostnad är ”för evigt”. Den kommer ävenledes att följa den allmänna hyresutvecklingen.

Erbjudandet om säkerhetsdörrar aktualiserar frågan om hur hyressättningen idag påverkas av tidigare hyresgästers tillval.

En ytterdörr har en lång levnadstid, men tidigare tillval av spisar, kylskåp mm har kanske för länge sedan levt ut sitt liv och kasserats. Hur påverkar det här dagens hyressättning för den enskilda lägenheten?

Går en spis sönder och vi väljer en enklare modell kostar det inte hyresgästerna något extra. De hyresgäster som har haft gallergrindar som tillval och nu byter till säkerhetsdörrar får dubbla påslag. Det rimliga vore att betala mellanskillnaden mellan kostnaden för den borttagna gallergrinden och den nya säkerhetsdörren, men kostnaden för gallergrinden är inte synlig.

Detta lever vidare även till kommande hyresgäster som kanske inte vet att det fanns en gallergrind där tidigare. Vad vet vi egentligen om vad som döljer sig i hyran från eventuella tillval bakåt i tiden?

Utifrån exemplet med säkerhetsdörrar vill vi framföra följande:

- Att om SKB anser att nuvarande dörrar är för svaga ska SKB byta ut samtliga dörrar som en del av det som rimligen ska tillhöra varje lägenhet.
- Att betala ett tillägg på hyran i all framtid och att denna kostnad kommer att öka för varje år är inte rimligt.
- Att om det stämmer, enligt obekräftade uppgifter, att byte av lägenhetsdörrar är ett sätt för SKB att få lägre försäkringspremier så ter sig detta lite märkligt. Vi är positiva till att SKB kan sänka sina försäkringskostnader men då kan man inte samtidigt ta ut kostnaden för säkerhetsdörrar på hyresgästerna. Det blir tårta på tårta.

SKB, som en medlemsstyrd förening, ska värna sina medlemmar/hyresgästers intressen och vara den bästa hyresvärden i hela landet. Just nu har vi en energi- och klimatkris som driver på inflationen. De stigande elpriserna är förhoppningsvis något som kommer att lugna ner sig inom 1–2 år.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar att

- Gå tillbaka till, i Bergsfallets fall, renoveringsåret 1989 och dokumentera vilka tillval som tidigare gjorts för respektive lägenhet.
- Fastställa en bashyra och specificera tillvalen på hyresavierna.
- Specificera påslaget för de höjda elpriserna och justera dessa nedåt om utvecklingen blir mer gynnsam. Dessa påslag ska inte vara ”för evigt”.
- Se över beslutet om hyresgästerna ska vara med och finansiera nya säkerhetsdörrar utifrån det som nämnts ovan.

Styrelsens utlåtande över motion 25

Precis som motionärerna anför ska SKB värna sina medlemmars/hyresgästers intressen genom att leverera på högt ställda mål för service, trygghet, pris, kvalitet och hållbarhet. Motionen är mångfacetterad och berör hyressättning, tillval, teknik och föreningens ekonomi.

Hyrorna för lägenheterna i SKBs fastigheter är initialt satta utifrån byggprojektets ekonomiska kalkyl och, för den enskilda lägenheten, enligt stadgarnas bestämmelser som säger att hyran ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Från nyproduktionstillfället händer sedan saker över tid. Hyreshöjningar har fördelats på olika sätt från tid till annan. Stambyten, med olika principer för hyreshöjning för nya badrum och i vissa fall kök, har utförts. Tillval har beställts och installerats, om än i begränsad omfattning och med varierande prissättning över tid. Detta gör att det inte är relevant att fastställa en bashyra, som motionärerna efterfrågar.

Tillval, som säkerhetsprodukter och inglasade balkonger, utgör fastighetstillbehör med ”evig” livslängd. Sådana tillval är dessutom standardhöjande. Att det är ett evigt tillval betyder att fastighetsägaren ansvarar för att reparera, underhålla och byta ut till likvärdig produkt, om och när så erfordras. Det är skälet till att ”eviga” tillval betraktas som en standardhöjande åtgärd. Kostnaden för denna ska därför finansieras genom hyreshöjning och därmed läggas till lägenhetens grundhyra. Av detta skäl är det inte relevant att specificera tillvalen på hyresavin eller på annat sätt. Lägenheten har helt enkelt fått en högre standard och hyran har höjts – precis som efter exempelvis en badrumsrenovering eller annan standardhöjande åtgärd, som inte heller specificeras på hyresavin. I detta avseende agerar SKB på samma sätt som andra hyresrättsaktörer – såväl privata som allmännyttiga. SKB är skyldig att respektera den föreningsrättsliga likhetsprincipen, vilket i sig motiverar att kostnaden för standardhöjande tillval ska följa den aktuella lägenheten och därmed betalas av den hyresmedlem som bor i eller väljer att flytta in i lägenheten.

Många hyresmedlemmar efterfrågar säkerhetsdörr. En sådan medför dels en ökad trygghet, men också kraftigt minskad överhörning mellan lägenhet och trapphus. Säkerhetsdörrar, med bevarande av antikvariska värden, har av kostnadsskäl inte varit möjliga att installera tidigare. Nya och mer effektiva tillverkningsprocesser har dock medfört att sådana dörrar numera kan installeras till en rimlig kostnad. Tidigare har gallergrind varit det alternativ som varit realistiskt att installera, för den ökade tryggheten.

Det finns alltså numera säkerhetsdörrar som kan monteras i fler fastigheter än tidigare och till en rimlig kostnad. Vid beställning av säkerhetsdörr till en lägenhet med en befintlig gallergrind,

demonteras denna i samband med installation av säkerhetsdörren. Det hyrestilllägg som tidigare gjorts bortfaller dock inte. Installationskostnaden har belastat SKBs ekonomi och demonteringen kostar ytterligare pengar.

Inom förvaltningsorganisationen har övervägts huruvida hyresmedlemmar i lägenheter med gallergrindar ska kunna beställa säkerhetsdörr som tillval, eller inte. Å ena sidan demonteras ett tillval, vars kostnad ligger kvar på lägenheten. Å andra sidan finns efterfrågan från många hyresmedlemmar som tycker att säkerhetsdörren är värd den tillkommande tillvalskostnaden. Av det skälet avser SKB att fortsätta erbjuda säkerhetsdörr som tillval till hyresmedlemmar som önskar få en sådan monterad. Detta gäller även hyresmedlemmar i lägenheter med befintlig gallergrind.

SKBs behov av hyreshöjning grundar sig på den samlade kostnadsmassan och behovet av ett rimligt överskott. Styrelsen gör en sammanvägd bedömning av hyreshöjningsbehovet utifrån dessa parametrar – så skedde även inför 2023 års hyreshöjningar. Under föregående år har inflationen, mätt med konsumentprisindex (KPI), varit drygt 12 procent. Räntor och taxebundna kostnader har ökat mer än så. Hyreshöjningsbehovet var således större än de 3,3 procent som styrelsen, efter genomfört samråd med hyresutskottet, fastställt för 2023. Att hålla hyreshöjningarna på denna nivå var möjligt tack vare SKBs i grunden goda ekonomi, kostnadsbesparingar och sänkt krav på överskottets storlek. Den högre kostnadsnivån är i huvudsak permanent. Förhoppningsvis sjunker elpriserna framöver. Dock är SKBs kostnad för el, liksom inte minst kostnaden för fjärrvärme, i huvudsak temperaturberoende. Något utrymme för hyressänkning till följd av sjunkande elpriser finns inte. I sammanhanget kan nämnas att den genomsnittliga hyreshöjningen hos de tio allmännyttiga bostadsföretag i Stockholms län (med totalt 115 338 lägenheter), som hittills (februari 2023) träffat överenskommelse om 2023 års hyror, ligger på 4,25 procent, alltså nästan en procentenhet över SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 26

Undersök stöd hos medlemmar för kravet på avyttring av annat boende

av Jonas Hörnblad, kömedlem

I dagsläget framgår det på hemsidan (<https://www.skb.org/sok-ledigt/lagenheter/att-soka-lagenhet/> punkt 6) att man förväntas avyttra sitt nuvarande boende när man flyttar in i en SKB-lägenhet. Detta för att SKB-lägenheter är till för permanent boende. Det tas här ingen hänsyn till att en bostadsrätt kan behållas i rent investeringssyfte då det i många bostadsrättsföreningar är godkänt att hyra ut lägenheter i andra hand under längre period. Dvs man kan alltså vara permanent boende i SKB samtidigt som man äger en eller flera bostadsrätter, hus eller liknande.

Situationen blir dock något oklar när det på hemsidan (<https://fraga.skb.org/skb/d/aga-annan-bostad/>) som svar på Oskars fråga (27 aug, 2022) framgår att det är ok att som boende i SKB köpa en bostadsrätt för att sedan hyra ut den. Svaret är då att SKB:

“SKB har inte några synpunkter på detta. Det viktiga är att du som hyresmedlem bor permanent i din SKB-lägenhet och att du är folkbokförd där.”

Det tycks också vara godkänt att äga ex ett sommarboende samtidigt som man bor i en SKB-lägenhet. Vad som är ett sommarboende verkar vara upp till SKB att bestämma.

Sammanfattningsvis: Det tycks alltså vara tillåtet att äga annat boende om det

1. Räknas som sommarbostad
2. Införskaffas efter att man flyttat in i SKB-lägenhet.

Jag yrkar därför att föreningsstämman ger styrelse i uppdrag att genom enkät utreda medlemmarnas intresse att ha kvar den regel som gör gällande att tidigare boende ska avyttras för att få bo i SKB-lägenhet. Alternativet är att uteslutande luta sig mot regeln att SKB-lägenheter är för permanentboende och därmed stänga dörren för tvivel gällande andra investeringar i fastigheter och bostadsrätter.

Styrelsens utlåtande över motion 26

Styrelsen medger att de budskap som förmedlas gällande ägande av annan bostad kan te sig motstridiga Förklaringen är följande.

Fram till och med 2018 framgick av SKBs bostadshyresavtal att *”Hyresgästen försäkras genom undertecknandet av detta hyresavtal att lägenheten stadigvarande kommer att bebos av hyresgästen och således utgöra hyresgästens permanentbostad och att hyresgästen ej har kontrakt för någon annan bostad och ej heller äger någon bostadsrätt eller villafastighet.”* Den del av avtalsvillkoret som avser kontrakt eller ägande av annan bostad togs bort 2019. Skälet härtill var att styrelsen kommit fram till att det i gällande stadgar inte finns stöd för att inskränka rätten till ägande av annan bostad.

Av stadgarna framgår att föreningen ska *”upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningen medlemmar”* (§ 2) samt att *”bostad ska tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning”* (§ 7). Dessa båda bestämmelser utgör grunden för SKBs arbete med uthyrning av föreningens lägenheter. Arbetet syftar till att i alla lägen säkerställa att lediga lägenheter hyrs ut enligt turordning till medlemmar som ska bo där permanent.

I syfte att minska risken för att hyra ut lägenheter till medlemmar som inte har för avsikt att bosätta sig i lägenheterna är rutinen i samband med kontraktsskrivning att fråga vad medlemmen tänker göra med sin nuvarande bostad. Det är angeläget att undvika både missförstånd om vilka regler som gäller och att medlemmar medvetet sätter sig över föreningens grundläggande principer om permanent boende och turordning.

Styrelsen vill i detta sammanhang framhålla att SKBs kostnader för advokattjänster i hyresärenden, under de tre senaste åren har uppgått till 955 000 kronor per år. Kostnaderna har i huvudsak avsett ärenden om olovlig andrahandsuthyrning, oriktiga byten och oriktiga överlåtelse. Oriktiga byten och överlåtelse gäller ofta samma medlemmar som hyrt ut sina lägenheter olovligt.

Att frigöra lägenheter i det befintliga beståndet är det billigaste sättet att tillföra lägenheter till köande medlemmar som faktiskt vill bo i en SKB-lägenhet. Föreningens arbete i denna del är, enligt styrelsens uppfattning, mycket viktigt för tilltron till föreningens kösystem, vilket utgör en central del av medlemskapet.

Motionären föreslår att en enkät ska göras för att utreda hur medlemmarna vill att den aktuella problematiken ska hanteras. I SKB fattas beslut om stadgeändring av föreningens högsta beslutande organ – föreningsstämman – där medlemmarna företräds av fullmäktige, valda av medlemmarna. En enkät skulle alltså inte kunna läggas till grund för ändrat regelverk.

Mot bakgrund av vad som här sagts anser styrelsen att det av SKBs stadgar tydligt framgår att föreningens lägenheter ska användas för permanent boende av de medlemmar själva som tilldelats lägenheterna och att medvetet och otillåtet åsidosättande av detta ska beivras. Eftersom sådant åsidosättande även är ett åsidosättande av turordningsprincipen, en av föreningens absolut mest grundläggande principer, ska alla medlemmar ha kännedom om konsekvenserna av förfarandet. Enligt styrelsens uppfattning är det inte möjligt att, utan att komma i konflikt med äganderätten, införa ytterligare regler för den aktuella problematiken. Däremot kan det finnas skäl att på föreningens webbplats och i andra sammanhang förtydliga vad som gäller.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 27

Snabba på utbyggnaden av laddplatser

av Kerstin Wikmar, hyresmedlem Mjärden, Annelie Andersson, Helena Pirnes, Susanna Lundqvist, Kajsa Pärke, Karin Hellström, Eira Jacobsson, Jenny Berge, Jennifer Silnicki, Carolin Mähönen, Mårten Lempert, Sally Kahn och Hannes Arve, hyresmedlemmar Bredäng samt Rahel Zeller och Sandra Lempert, kömedlemmar

Grönt ansvar utgör en av pelarna i SKB:s hållbarhetsarbete. I detta ryms att ”möjliggöra en hållbar livsstil i våra bostadsområden genom bland annat lättillgänglig cykelparkering, laddplatser för elbilar, solceller på taken och odlingsmöjligheter”¹.

Transporter till och från bostaden står för mer än 80 procent av klimatpåverkan från SKB:s boende medlemmar.² Att möjliggöra för mer klimatsnåla transporter är avgörande för att minska klimatpåverkan. SKB beslutade 2021 om en målsättning att 30 procent av SKB:s parkeringsplatser ska vara försedda med laddmöjlighet år 2030. Det innebär ca 1000 stycken exklusive nyproduktion. Målsättningen var att det vid 2022 års slut skulle finnas 280 laddplatser.³

Det är bra med ett tydligt mål, men ambitionsnivån är för låg. Utsläppskurvan måste snabbt vändas och det händer väldigt mycket på transportområdet. År 2022 var 56 procent av de nyregistrerade personbilarna laddbara, jämfört med 45 procent under 2021. 33 procent av nyregistreringarna utgjordes 2022 av rena elbilar.⁴ En rapport från RISE (2022) uppskattar att 95 procent av Stockholms privatbilsflotta kommer att vara laddbar år 2030, om inte bristande laddmöjligheter sätter käppar i hjulen.⁵ Bilden är att efterfrågan på laddplatser i flera SKB-kvarter redan nu är högre än tillgången. Efterfrågan kommer sannolikt att öka avsevärt under kommande år. För att möjliggöra för SKB:s boende att bidra till transportsektorns klimatomställning måste utbyggnaden av laddplatser ligga steget före efterfrågan eftersom tillgång till laddplats är en förutsättning för att människor ska ta steget att byta till laddbar bil. SKB:s utbyggnadstakt av laddinfrastruktur bör därför öka.

Utvecklingen går snabbt framåt när det gäller laddning. Idag finns laddsystem för smart effektstyrning som kan nyttja elöverskott och anpassa laddeffekten så att fler bilar kan ladda samtidigt på befintlig elkapacitet i elnätet. Det borde möjliggöra för utbyggnad även i kvarter där det tidigare bedömts vara svårt på grund av begränsad elkapacitet.

En snabb utbyggnad av laddplatser bör ske parallellt med satsningar på till exempel bilpooler. Det senare kan vara ett alternativ för många, och förhoppningsvis för allt fler. I dagsläget finns dock många privatägda bilar (367 bilar per 1000 invånare i Stockholm 2021⁶) och Stockholms invånare kör i snitt 522 mil med bil (2021)⁷. Det kommer sannolikt att finnas en stor efterfrågan på parkering med laddmöjligheter under överskådlig framtid.

Vi yrkar

att **föreningstämman beslutar att** det ska gå att ladda fordon på minst 80 procent av SKB:s fordonsplatser senast år 2030.

¹ <https://www.skb.org/om-oss/hallbarhet/gront-ansvar/>

² <https://www.skb.org/mer-plats-for-elbilar-egna-och-delade/>

³ <https://www.skb.org/fler-laddstationer-for-elbilar/>

⁴ https://mobilitysweden.se/statistik/Nyregistreringar_per_manad_1/nyregistreringar-2022/definitiva-nyregistreringar-under-2022

⁵ <https://www.ri.se/sv/press/elbilar-kan-spara-stockholmarna-50-miljarder-kronor>

⁶ <https://miljobarometern.stockholm.se/trafik/motorfordon/bilnehav/>

⁷ <https://miljobarometern.stockholm.se/trafik/motorfordon/korstrackor-med-bil-per-person/stockholm>

Styrelsens utlåtande över motion 27

Att öka antalet laddplatser är en prioriterad fråga för SKB. 2021 beslutade SKB att fortsätta utbyggnaden av laddboxar, med målet att andelen garage- och parkeringsplatser med laddboxar bör uppgå till 30 procent av det totala antalet sådana platser 2030. Detta mål inkluderar inte SKBs nyproduktion av bostäder, där 100 procent av garage- och parkeringsplatser ska vara förberedda för laddmöjlighet. I beslutet finns även en strategi för hur målet ska uppnås. Strategin ses över kontinuerligt. Utbyggnadstakten uppgår till cirka 100 nya laddboxar per år, utöver de som tillförs i nyproducerade fastigheter. Utbyggnaden finansieras via investeringsbudgeten och beslut om vilka parkeringsanläggningar som förses med laddboxar beslutas halvårsvis.

SKB utreder och installerar laddboxar och prioriterar fastigheter som efterfrågar detta. I proaktivt syfte, och för att möta framtida efterfrågan, prioriteras även fastigheter med ett stort antal parkeringsplatser men som ännu inte efterfrågat tjänsten. Där efterfrågan finns följs den genom en intresselista, vilken löpande uppdateras utifrån att boende medlemmar kontaktar SKB om intresse. Utöver efterfrågan styrs utbyggnaden av fastigheternas olika tekniska förutsättningar vad gäller tillgång till el.

Laddplatser hos SKB idag

Intresset för laddplatser inom SKBs kvarter är idag ojämnt men SKB ligger redan idag före efterfrågan i många kvarter. På vissa specifika platser är dock efterfrågan högre än tillgången. Totalt har SKB i dagsläget 268 laddplatser (februari 2023), exklusive de som installeras under våren (ytterligare 56 laddboxar). Nyttjandegraden för samtliga befintliga laddplatser är för närvarande 76 procent. Nedan exemplifieras detta med hur det ser ut i några specifika kvarter.

- I kvarteret Sigbardiorden finns 10 laddplatser. Alla är uthyrda. Under våren installeras ytterligare 5 laddboxar och 2 intresseanmälningar har inkommit för dessa. Upp till cirka 30 laddboxar är möjliga, utifrån de tekniska begränsningar som finns.

- I kvarteret Muddus finns idag 11 laddplatser. Alla är uthyrda. Även här finns möjlighet att utöka antalet platser till cirka 30.
- I kvarteret Tältlägret sattes 8 laddplatser upp i november 2021. 4 är uthyrda.
- I det nybyggda kvarteret Skränan, där inflyttning skedde förra året, finns 26 laddplatser. Av dessa är 6 uthyrda.
- I kvarteret Skarpbrunna installeras 5 laddplatser i början av året. Ingen har visat intresse sedan information om installation gått ut. Samma situation finns för kvarteren Städrocken och Dovre, där laddboxar installeras under denna vår.

Utvecklingen av fordonsflottan

SKB håller med om att utvecklingen av elbilar kommer ske snabbt. Hur snabbt det sker är dock i dagsläget väldigt svårt att avgöra. En rapport från RISE (Recommendations for Charging Infrastructure in Stockholm County – Targeting Full Electrification of Passenger Cars by 2030) från 2021 anger att den totala andelen elbilar 2030 uppskattas till 50–80 procent samt att 95 procent av bilarna kommer vara laddbara. I en rapport från Handelskammaren 2020 (Elbilar på fram-marsch – En prognos över framtidens fordonsflotta), uppskattas andelen laddbara personbilar 2030 till 28–65 procent. I en rapport från Energiforsk och Sweco (Långsiktiga scenarier för introduktion av elfordon, Rapport 2022:899) uppskattas fordonsflottan 2030 bestå av 50 procent laddbara bilar, i form av rena elbilar och hybrider.

Nämnda siffror visar hur osäkra beräkningarna är, samtidigt som samtliga rapporter tagits fram innan klimatbonusen för elbilar togs bort. I januari i år minskade andelen nyregistrerade laddhybrider (personbilar) från 27 till 23 procent och elbilarna minskade från 29 procent till 26 procent. Utbyggnaden av laddmöjligheterna på arbetsplatser, offentliga platser och traditionella bensinstationer ökar dessutom, samtidigt som tillgången till bilpooler blir allt bättre. Framtidens laddningsmönster kan därför se annorlunda ut jämfört med dagens mönster. Mot bakgrund av alla osäkra faktorer anser styrelsen att det för närvarande inte är realistiskt att höja målet till 80 procent till 2030.

Investeringskostnader och tekniska begränsningar

För närvarande grundar sig hyrestillägget för installation av laddbox på en annuitetsberäkning utifrån en investering om 24 000 kronor per laddbox. I detta ingår laddbox, drift och underhåll, wifi och mätning. Utifrån detta är merkostnaden under innevarande år för att hyra en parkeringsplats med laddmöjlighet 270 kronor per månad. Utöver detta debiteras kostnader för elanvändning, enligt schablon för äldre laddboxar och enligt faktisk användning för nyare laddboxar där mätning är möjligt. Kostnaden gäller de fastigheter där laddboxar är relativt enkla att installera och där effekt finns tillgänglig i fastigheten.

För att använda befintlig effekt i en fastighet på ett mer effektivt sätt finns det ytterligare åtgärder som kan komma att bli aktuella. I så fall kan antalet laddboxar i en fastighet ökas, när gränsen för befintlig effekt nåtts. Dessutom kan användningsmönster analyseras, för att kunna avgöra hur mycket effekt som faktiskt används vid laddning. Så kallad lastbalansering kan installeras, så att fler laddboxar kan dela på befintlig effekt men med något långsammare laddning som resultat. Dessutom kan motorvärmare tas bort, för att frigöra ytterligare effekt.

Att installera laddboxar i fastigheter där det är mer tekniskt avancerat medför ökade kostnader. Skälet är att det kan krävas markschakt, nya elkablar samt utbyte av elservis för att kunna höja fastighetens effekt. Här finns också en motsättning utifrån det viktiga energieffektiviseringsarbetet, eftersom installation av värmepumpar också förutsätter tillgång till el. Ett aktuellt exempel i ett kvarter visar att investeringskostnaden i så fall kan bli ungefär fyra gånger så hög som normalt och uppgå till cirka 100 000 kronor per laddbox. Denna siffra kan vara både högre och lägre beroende på fastighetens förutsättningar, exempelvis hur mycket mark som behöver schaktas, hur mycket

kablar som behöver dras eller hur stor del av servicen som behöver bytas ut. Ett både praktiskt och ekonomiskt effektivt sätt att göra denna typ av större arbeten är i samband med stambyten.

Det sagda visar att investeringskostnaden blir mycket högre för fastigheter som kräver tekniskt avancerad installation. En konsekvens härav kan bli att hyran för parkering med laddmöjlighet i framtiden kan behöva höjas väsentligt. Långsiktigt kan denna typ av investeringar vara nödvändiga att genomföra men då behöver intresset och uthyrningsgraden öka. I flera fall är det tyvärr inte alls möjligt att öka tillgången till el, eftersom tillgången även beror på omgivande områden och beslut från exempelvis elleverantörer och myndigheter (Trafikverket).

Justering av målsättning

I nyproduktion förbereds samtliga parkeringsplatser för laddboxar vilket gör det enkelt att tillmötesgå önskemålen i takt med att de uppstår. För det befintliga fastighetsbeståndet följer SKB kontinuerligt utvecklingen av efterfrågan och de tekniska möjligheterna samt justerar utbyggnad och målsättning successivt, utifrån dessa förutsättningar. Styrelsen vill också uppmuntra medlemmar att anmäla till förvaltningen när intresse finns, så att installation av laddboxar kan styras till kvarter där efterfrågan finns.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 28

Agera kooperativt, säkra elpriset för SKB fastigheter och medlemmar för 20–30 år framåt

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Under överskådlig tid framöver kommer priset på el att vara högt. Detta då el inom EU till stor del kommer att produceras med gas, olja och andra petroleumprodukter. Sverige är beroende av EUs gemensamma marknad för el, vilket ger höga priser även i Sverige.

Kooperationen har i tidigare skeden av historien tagit initiativ till att sänka priset på olika varor. Nu är det dags att aktivera Kooperationens idé att tillgängliggöra el till ett pris som är rimligt och stabilt över tid.

I en tidigare motion SKB 2021:21 ”Bygg solpaneler på våra tak” har styrelsen svarat: ”Effektgränsen på nuvarande 255 kW kommer dock att höjas till 500 kW för varje organisationsnummer från och med den 1 juli 2021.”

Men varför begränsa SKBs elproduktion till endast 500 kW? Varför låta sådana begränsningar i lagen avgöra SKBs elproduktion? Varför inte producera så mycket el som faktiskt gynnar SKB och dess medlemmar? Det borde vara en självklar utgångspunkt.

Många företag inom Sverige söker/har redan hittat sätt att få elförsörjning till ett rimligt pris. Ett sätt att åstadkomma detta är en egen produktion för att kunna få ett långsiktigt lägre pris på el. För SKBs del skulle det i första hand bidra till el i fastighetsdrift. Men kan längre fram komma att erbjuda medlemmar, boende och köande, ett lägre pris på el från egen produktion.

Att ta kontroll över elförsörjningen till SKBs fastigheter och även till medlemmar innebär att vi säkrar hyror på en lägre nivå samt ger stabila kostnader för medlemmarnas egen el-förbrukning i sina bostäder.

SKB är den största fastighetsägaren för bostäder i Stockholm. SKB kan och behöver göra skillnad även inom den kritiska elförsörjningen i Stockholm.

Hur SKB kan göra egen el

Fremst bidrar installation av solceller på hustak, parkeringar, garage, balkonger etc. Batterier kan komplettera installation av solceller för lagra överskott av el från dagtid. Batterierna kommer då att försörja fastigheterna kväll och natt. Möjligheten finns även att bygga nytt med solceller eller vindkraft eller köpa in oss i befintlig elproduktion. Bygga nytt gör HSB Sörmland som med en solel-park erbjuder sina brf-föreningar att köpa in sig för leverans av billig el.

Bidra till att säkra elförsörjning lokalt

Att göra el mer lokalt, på huset/ fastigheten har även positiva effekter för elförsörjningen i Stockholm som helhet. Den el som idag försörjer SKB fastigheter i olika stadsdelar kan i framtiden till större del göras på huset/fastigheten. Detta innebär att delar av kapaciteten i elnätet kan frigöras för andra aktörer/fastigheter i närheten.

SKB kan bli en aktör som bidrar till elsäkerhet i Stockholms elnät

Om det finns risk för underskott på el inom Stockholm kan en större mängd batterier i SKB fastigheter tillsammans vara med och balansera Stockholms elnät lokalt. Genom ett avtal med Ellevio, den lokala nättaktören, kan SKB bidra till en elsäkrare stad.

EU initiativ: Repower EU

EU kommer satsa stort på att komma ifrån beroendet av el producerad med gas, olja, kol. Om SKB satsar helhjärtat på att säkra egen tillverkning av förnybar el kan SKB troligtvis komma i åtnjutande av stöd och bidrag som kommer med denna EU-satsning.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

under 2023 utreda/gör en förstudie hur SKB kan producera mer än 500 kW egenproducerad el för att erhålla en trygg och prisvärd elförsörjning. Studie/ utredning ska presenteras senast för 2024 års stämma.

Utredningsuppdraget bör bl.a. omfatta följande områden:

- Vilken verksamhetsform är lämplig för elproducent/eldistribution? Etablera eventuellt nya kooperativa bolag: SKB-el för produktion respektive försäljning.
- Finansiering och bidrag via olika aktörer som Energimyndigheten, EU etc.
- Elproduktionen ska ha som mål att minst omfatta det elbehov som finns för fastighetsdriften under 80 % av året.
- Elproduktion på SKB befintliga fastigheter: produkten kan ske på tak, fasad, balkongräcken, garagetak, tak på uteparkering etc. Komplettera med lagring av el i batterier.
- Elproduktion i större skala med solel, vindkraft. I egen regi eller med andelar i planerad/ befintlig elproduktion.

- För de SKB fastigheter som är under produktion och byggplanering kompletteras underlaget med ytterlagare solceller och batterilagring. Detta för att i nyproduktion beräkna kostnaden och konsekvenser för maximal lokal elproduktion och lagring av el i batterier.
- Ta upp diskussioner med lokal elnätsägare, Ellevio, för att planera gemensam nytta av energilagring/batterilagring i SKB-fastigheter.
- Elproduktionen ska syfta till att även medlemmar, boende och icke boende, såsmåningom ska kunna köpa bostadsel, till självkostnadspris.

Referenser

- HSB Sörmland har tagit beslut att göra en stor investering i en el-sol-park. Se HSB Sörmland, samt Dagens nyheter, 26/11 2022
- Att reglera elnätet vid effektbrist med hjälp av batterier, Sveriges radio, 9/1 2023
- Repower EU, 18 maj 2022

Styrelsens utlåtande över motion 28

Styrelsen delar motionärens utredningsambitioner men frågan om energianvändning är komplex. När resurser ska prioriteras bör fokus ligga på att minska behovet av energi framför att öka tillgången. Sparad energi är den billigaste energin och dessutom den nyttigaste för samhället. Vidare är all energi inte el, utan energi i form av fjärrvärme är en större post. Det krävs rejäla batteribankar för att uppnå motionärens visioner. Sådana är dyra i inköp och har negativ påverkan på naturen vid tillverkning. Därutöver tar de stort utrymme i anspråk i fastigheterna.

Det utredningsarbete som motionären efterlyser är viktigt och har redan påbörjats. Det omfattar både energianvändning och energiförsörjning. I arbetet kommer motionärens förslag att ingå. Utredningen planeras bli klar under nästkommande år och kan förslagsvis redovisas i samband med en fullmäktigedag. I detta forum finns det tid för såväl diskussion som dialog kring frågorna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 29

Riktlinjer för undanröjande av onödig fara för de boende

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten

När SKB bildades år 1916 behövdes inga låsta portar. År 1963 kunde vem som helst gå in från gatan till statsminister Tage Erlander i Kanslihuset, som regeringskansliet då kallades. År 1983 svarade Stockholms finansborgarråd direkt i telefonen utan sekreterarsluss.

År 2017 den sjunde april mejade en terrorist ned människor med en lastbil på Drottninggatan. År 2022 mördades Ing-Marie Wieselgren på öppen gata i Visby under Almedalsveckan.

År 2023 anser SKB att det är helt i sin ordning att obehöriga kan ta sig in och upp i trapphusen via olåsta dörrar. Genom att promenera in via en öppen garageport är det sedan fritt fram till samtliga trapphus.

Samhället idag är inte detsamma som år 1916 eller år 1963. SKB har hängt med lite grann men för sakta och för lite. Entrédörrarna är låsta från gatan och nyligen har ringarna runt cylinderlåsen i källardörrarna bytts ut för att försvåra inbrott genom att med huggmejsel slå sönder låsen. Men det är en pinsam halvmesyr. Personfaran är helt förbisedd.

I vårt kvarter Köksfläkten har obehöriga flera gånger påträffats i trapphusen. Ofta är det flera personer och det känns obehagligt och ibland hotfullt för dem som stöter på dem. De tar sig in via garageporten som står öppen i tio sekunder efter passage av säkerhetsskäl. De boende med bilar i garaget har vid flera tillfällen försökt stoppa gängen genom uppmaningar. Någon enstaka gång vänder de om men oftast springer de iväg. Vi har förståelse för att det känns obehagligt att förfölja dem. Drogpåverkade personer kan vara oberäkneliga och våldsamma.

Nyligen var det något som hindrade en småbarnsmamma från att öppna lägenhetsdörren. Det visade sig vara en sk "pundare" som låg och sov utanför dörren. Dessbättre gav han sig iväg utan aggressioner. Men vi har förståelse för att situationen skapade starkt obehag. I vårt kvarter har vi haft poliser med dragna pistoler i trapphusen ett flertal gånger de senaste åren. Det indikerar problem, anser vi.

Vi har försökt få lås på dörrarna men fått avslag av SKB med hänvisning till att problemet inte är unikt för Köksfläkten utan finns på många ställen. Underförstått att det därför blir för dyrt att åtgärda alla kvarter med samma grava säkerhetsbrister. Kostnaden för att rätta till bristerna i kvarteret Köksfläkten är ungefär en tredjedel av vad SKB lade ut på deltagandet i Almedalsveckan. Jippo och mingel med snittar och rosévin prioriteras således högre än trygghet för de boende.

SKB struntar således i personskydd och det kan man göra på grund av att det inte finns riktlinjer beslutade av fullmäktige. När styrelsen inte utfärdar riktlinjer måste fullmäktige hjälpa till och besluta att styrelsen ska vidta nödvändiga åtgärder för att inga dörrar till våra trapphus ska vara olåsta i onödan.

Det kan möjligen, det känner vi inte till, finnas hus där utrymningsvägen från garaget måste gå via ett trapphus. Men för hus där det finns utrymningsvägar till gatan med separat dörr för detta så bör det rimligen anses som anmärkningsvärt att SKB har underlåtit att sätta låsfunktion typ Apsus på dörrarna som leder från garaget till trapphusen. Det kan ju inte uteslutas att detta är en konstruktionsmiss från början. När detta påvisades för SKB första gången verkade tjänstemannen uppriktigt förvånad.

Men missar kan rättas till och det borde SKB ha gjort för länge sedan. Så behovet av riktlinjer framstår som tydligt.

Yrkande:

Att fullmäktige beslutar att passage till trapphusen för obehöriga inte ska tillåtas

Att fullmäktige beslutar att styrelsen utan onödigt dröjsmål ska utforma riktlinjer för hur det praktiskt ska genomföras så att dörrarna till trapphusen förses med lämplig låsanordning

Styrelsens utlåtande över motion 29

Beskrivningen av hur vårt samhälle har förändrats under årens lopp delas av styrelsen. SKB:s investeringar gällande passersystem och skalskydd är följder av det förändrade samhällsklimatet.

Det är skalskyddet som gör att passage till en fastighet skyddas från att obehöriga får tillträde till trapphus och garage. Skalskyddet förutsätter att samtliga dörrar och portar in till fastigheten är låsbara. Fastighetsägare och boende har ett gemensamt ansvar för att skalskyddet fungerar. Fastighetsägaren ansvarar för att ge förutsättningar för ett tryggt skalskydd, genom skalskyddets funktioner. De boende ansvarar för att bidra till att skalskyddet fungerar, genom att vara uppmärksamma och se till att ingen obehörig smiter in efter egen passage samt att inte ställa upp dörrar. Ett skalskydds säkerhet är beroende av hur det används. Utrustning som öppnar garageportar och entréportar automatiskt innebär att sådana portar står öppna en stund efter passage. Som motionären anfört står garageporten i kvarteret Köksfläkten av säkerhetsskäl öppen i ungefär 10 sekunder efter det att den öppnats helt. Entréportarna med dörrautomatik står av säkerhetsskäl öppna dubbelt så lång tid. I båda fallen bör den som passerar vänta och hålla uppsikt så att ingen obehörig ges tillträde till garaget respektive trapphuset.

Motionären vill att fastigheten utöver det redan existerande yttre skalskyddet ska förses med aptuslåsning, det vill säga ett passersystem mellan garage och trapphus. Samtliga fyra uppgångar från Köksfläkts garage är så kallade utrymningsdörrar. De är märkta med nödutrymnings skyltar. Utformningen är bland annat gjord för att förenkla utrymning vid en eventuell brand eller liknande. Samma utformning tillämpas i många andra fastigheter, både hos SKB och andra fastighetsägare.

Trygghet är en mycket viktig fråga som SKB arbetar kontinuerligt med. Under 2021 trygghetsbesiktigades föreningens samtliga kvarter. Trygghetsbesiktningarna utfördes av Svensk Trygghetscertifiering. En trygghetsbesiktning innebär att en bedömning görs av tillståndet på en fastighet, ur ett säkerhetsperspektiv. Vid en besiktning kontrolleras och bedöms 57 punkter, med trygghetsaspekten i fokus och efter varje besiktning upprättas ett protokoll. Efter en godkänd trygghetsbesiktning finns det möjlighet att gå vidare och trygghetscertifiera kvarteren. Utifrån närmare 70 trygghetsprotokoll analyserar SKB behoven och prioriterar åtgärder.

SKB har genomgående bra resultat på trygghetsbesiktningarna. Kvarteret Köksfläkten har ett av de högsta resultaten inom SKBs bestånd och är ett av de kvarter som planeras att trygghetscertifieras under året. Både trygghetsbesiktning och kommande certifiering visar att det inte föreligger någon säkerhetsrisk som beror på utformning av eller brister i skalskyddet och låsanordningen.

Styrelsen vill prioritera åtgärder i andra kvarter istället för de av motionären föreslagna åtgärderna i kvarteret Köksfläkten. Här är skalskyddet intakt, ett passersystem är installerat och den befintliga låsningen godkändes vid trygghetsbesiktningen. I andra kvarter finns det delar som inte godkändes vid trygghetsbesiktningarna och dessa kvarter har därmed större behov. Exempel på prioriterade åtgärder är utbyte av källardörrar, förstärkta brytskydd samt en fortsatt utbyggnad av passersystem där det saknas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första yrkandet besvarat,

att avslå andra yrkandet.

Motion 30

Motion om övernattningsmöjlighet

av Claes Tjäder, fullmäktigesuppleant köande, och Annamaria Sundbäck Wernerson, fullmäktigesuppleant köande

I dag förekommer att bostadsföretag erbjuder sina hyresgäster en möjlighet att få hyra en övernattningslägenhet eller ett rum när man får långväga gäster. Också i bostadsrättsföreningar förekommer att man iordningställer en lägenhet alternativt ett utrymme för övernattande gäster till medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Motivet är att det inte alltid finns plats i lägenheten för långväga gäster som vill stanna över natten, många lägenhetsinnehavare och bostadsrättshavare uppskattar den här möjligheten.

Det vore bra om SKBs förvaltning kunde göra en kartläggning och att den sammanställningen sprids på lämpligt sätt, informationen kan säkert vara av intresse också för personer som söker bostad i SKB. Det är ju en fördel om man vet om det finns övernattningsmöjlighet för långväga gäster eller ej. Många bor trångt i Stockholmsområdet.

Man kan säkert tänka sig olika regler inom ramen för SKBs verksamhet om SKB beslutar sig för att öppna denna möjlighet. I en lägenhet på t.ex. två rum skulle det kunna finnas möjlighet att erbjuda övernattningslösningar för fem personer, och lägenheten skulle kunna vara utrustad för självhushåll. Sänglinne får man ta med själv, men det bör finnas täcken och kuddar. Städningen bör den som får hyra utrymmet stå för själv, men det bör finnas tillgång till dammsugare och annan städutrustning.

Tanken med motionen är att, om intentionerna realiserar, lägenheten alternativt utrymmet skulle underlätta för SKBs boende att kunna ta emot besök från släkt och vänner även om man inte har plats för dem att sova över i den egna lägenheten. Lägenheten alternativt utrymmet bör vara avsett enbart för uthyrning under kortare vistelser, och det är bara anhöriga/vänner till SKBs boende som ska ha möjlighet att hyra lägenheten alternativt utrymmet.

Enligt uppgift förekommer det redan i dag att ett bostadskvarter i SKBs bestånd har avsatt ett utrymme för uthyrning för kortare perioder i enlighet med intentionerna i den här motionen.

Vi tror att det vore en fördel om styrelsen tar fram riktlinjer för den här verksamheten, därefter borde det vara upp till de olika bostadskvarteren att organisera den här verksamheten på bästa sätt med tanke på de lokala förutsättningarna.

Med hänvisning till ovanstående hemställes till stämman att besluta

att ge styrelsen i uppdrag att klarlägga förutsättningarna för uthyrning av lägenheter alternativt utrymmen för övernattningsändamål inom SKBs bostadsbestånd och att därvid ta fram riktlinjer till grund för lokal tillämpning

Styrelsens utlåtande över motion 30

Styrelsen anser att det är en intressant fråga som motionärerna tar upp. Styrelsen anser dock inte att det är möjligt att inom SKB reservera lägenheter för det aktuella ändamålet.

Att upplåta en lägenhet för övernattningslösningar i alla kvarter strider mot SKBs stadgar. Enligt § 2 är ändamålet med föreningen framför allt att upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt

för permanent boende åt föreningens medlemmar. Om SKB skulle reservera vissa lägenheter för uthyrning till hyresmedlemmarnas övernattningsgäster skulle detta innebära färre lägenheter att hyra ut till köande medlemmar. Det skulle vidare innebära att hyresintäkter från aktuella lägenheter skulle upphöra samtidigt som nivån på intäkter från uthyrning för övernattningsändamål skulle vara varierande och högst osäker.

Det finns kvarterslokaler som används för tillfällig övernattning. Styrelsen ställer sig positiv till detta. Samtidigt måste dock vissa grundläggande krav på exempelvis utrymning och hygienutrymmen vara uppfyllda för att en kvarterslokal ska kunna användas för boende i form av övernattning. Där intresse att nyttja kvarterslokalen för övernattning finns drivs frågan av kvartersråden och det är kvartersråden som ansvarar för uthyrningen om och när det finns övernattningsmöjligheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 31

Motion om ökad användning av s.k. japansk toalett

av Claes Tjäder och Karin Harrius, fullmäktigesuppleanter köande

Japanska bidétoaletter kan bidra till ökad självständighet. En sådan toalett erbjuder användaren inte bara tvättning och torkning av intima kroppsdelar utan kan även beroende på utformning underlätta vid uppresning efter utträttat ärende.

Vad är en japansk toalett? En japansk toalett (även kallad bidétoalett) är en toalett där den personliga hygien sköts via vattentvätt och varmluftstorkning i stället för att använda traditionella toalettpapper. Man styr användandet via en kontrollpanel kopplad till toaletten. Att använda japanska toaletter bidrar till att den personliga självständigheten ökar.

I Japan är dessa toaletter standard, vilket gör att man möter dem överallt, inte bara i den publika miljön utan i hög grad i ordinära bostäder. Med stora volymer blir det billigt. Den demografiska utvecklingen i Sverige tyder på en snabb ökning av antalet 80+. Fram till år 2040 räknar man med en ökning med 50 procent av 80+. Därmed växer efterfrågan på den här typen av toaletter.

SKB skulle på försök kunna erbjuda boende att mot en avgift få pröva japanska toaletter. En annan möjlighet är att boende ges möjlighet att på egen bekostnad installera en japansk toalett. Om japanska toaletter planeras in vid nybyggnation bör priset bli avsevärt lägre. Med en japansk toalett följer en ökad energianvändning, till det kommer vattenkostnaden, å andra sidan minskar kostnaden för toalettpapper, vilket torde ge en lägre totalkostnad.

I dag börjar fler kommuner undersöka och pröva den här typen av toaletter på särskilda boenden, men många äldre ges inte möjlighet att flytta till särskilda boenden på grund av en kraftig minskning av antalet särskilda boenden under de senaste 20 åren. Med den s.k. kvarboendepolitiken kommer en allt högre andel av äldre få bo kvar i ordinära bostäder.

Med hänvisning till ovanstående hemställes till SKBs fullmäktige

att uppdra till styrelsen att undersöka förutsättningarna för att boende mot avgift ska kunna få pröva s.k. japanska toaletter

att uppdra till styrelsen att undersöka erfarenheterna av användning av dessa toaletter på den svenska bostadsmarknaden

Styrelsens utlåtande över motion 31

Styrelsen ser positivt på att medlemmarna engagerar sig så att föreningen kan utveckla sina bostäder. De toaletter motionären nämner finns i en mängd olika utföranden och prisklasser. Gemensamt för dessa är att de, förutom vatten och avlopp, också behöver tillgång till el. Kostnaden för golvstående japansk toalett med el framdragen, monterad och klar, uppskattas till lägst 20 000 kronor. Denna kostnad kan jämföras med kostnaden för en traditionell toalett, cirka 3 000 kronor.

Vid montage måste bland annat faktorer som elsäkerhet, tillgänglighet och tätskikt beaktas: elsäkerheten eftersom ett badrum är ett våtutrymme, tillgänglighet eftersom japanska toaletter i vissa fall sticker ut längre från vägg än en traditionell toalett och tätskiktet för att förebygga framtida vattenskador. Enligt styrelsens uppfattning är det inte en prioriterad fråga att erbjuda japanska toaletter som tillval. Därmed finns det heller inte något behov av att undersöka hur användandet har utfallit på den svenska bostadsmarknaden.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 32

Utarbeta modell för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt

av Lisa Deurell, kömedlem, och Christian Tengblad, hyresmedlem Idö-Våldö

SKB är en enorm framgångsrik förening i att erbjuda attraktiva och prisvärda bostäder för sina medlemmar. Föreningen har byggt upp ett värdefullt bestånd över tid och vilar i ett långsiktigt perspektiv. Ett stort problem för medlemmarna är dock bristen på bostäder och mycket vore vunnet om föreningen kunde arbeta fram flera sätt, utöver nyproduktion, att utöka sitt bostadsbestånd.

Detta förslag fokuserar på att ombilda vanliga befintliga hyresrätter till kooperativa hyresrätter. De senaste decennierna har det varit återkommande perioder när många hyresrätter sålts ut från både privata och kommunala bostadsbolag för att omvandlas till bostadsrätter. Det skulle vara mycket intressant om SKB kunde erbjuda boende i fastigheter aktuella för försäljning att omvandla ägandet till kooperativa hyresrätter för att låta fastigheterna fortsatt ingå i SKB. Processen skulle likna den när boende erbjuds ombildning till bostadsrätt. Här förklarar vi förslaget i korthet:

Så när skulle det vara aktuellt?

1. När allmännyttan eller privat hyresvärd vill sälja.
2. När minst 2/3 av de boende vill köpa och ombilda till kooperativ hyresrätt och förbinder sig att bli medlemmar och betala insats.
3. När SKB får ihop en fungerande kalkyl.

Hur skulle ombildningsprocessen se ut?

1. De boende startar förening.
2. De boende lämnar hembud.
3. Minst 2/3 intresse krävs.
4. SKB värderar objekt och pris samt gör kalkyl för insats och hyresnivåer.
5. Boende blir medlemmar i SKB.
6. SKB köper och äger huset.
7. De boende betalar insats direkt, erbjuds ta lån enligt befintlig modell, alternativt bosparar i hög takt.

Förslagets styrkor

- Fler bostäder för fler medlemmar. Även om de boende i de ombildande fastigheterna inte är medlemmar idag så kommer bostäderna komma föreningens medlemmar till gagn över tid. Någon påpekade att det tar ca 25 år för full omsättning i ett hus. Ur ett långt perspektiv är 25 år tämligen kort. Föreningen fyllde nyligen 100 år. Vi vill påminna om att SKBs medlemsbas till hälften är personer under 26 år, många är barn. Det långa perspektivet är avgörande för föreningens framtid.

- Att ombilda från hyresrätt till kooperativ hyresrätt ger fler människor möjlighet att bo kooperativt med alla dess fördelar.

- Att ombilda hyresrätt till kooperativ hyresrätt är för många ett ekonomiskt mer överkomligt alternativ än att ombilda till bostadsrätt. Genom att SKB är med att utveckla modellen med ombildning till kooperativ hyresrätt skulle boendeformen kunna få större genomslag och bidra till en sundare bostadsmarknad.

En möjlig invändning mot förslaget skulle kunna vara att det skulle vara alldeles för dyrt för SKB att köpa hyreshus. Det behöver inte alls vara sant. Det troliga är snarare att ombildning av allmännyttan till kooperativ hyresrätt skulle göras till ett mycket förmånligt pris och inte till marknadspris. Detta eftersom det är politiskt motiverat att sälja till boende. I fallet Arkö Kooperativa Hyresrättsförening som 2018 var intresserade av att köpa sitt kvarter i Kärrtorp, satte Svenska Bostäder enligt vår beräkning priset till ca 16.000kr/kvadratmeter boendeyta, 120 miljoner för 100 lägenheter. Det är att jämföra med nyproduktion som i Storstockholm ligger på ca 56.000kr/kvm. Ett ganska troligt scenario är alltså att SKB skulle kunna förvärva befintliga bostäder för en tredjedel av priset för nyproduktion.

Vi anser att SKB bör ha en långsiktig vision för hur föreningen kan utöka sitt bostadsbestånd. Att arbeta fram en modell för ombildning till kooperativ hyresrätt vore en intressant väg att ta. I grunden handlar det om att ta ansvar för alla nuvarande men också framtida medlemmar som vill bo kooperativt. SKB har en välfungerande organisation och förvaltning och har en solid ekonomi, och har därför god möjlighet att driva denna fråga.

Vi yrkar:

- att SKB arbetar fram en modell för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt.
- att modellen utvärderas vid årsmötet 2024 för att sedan eventuellt prövas i praktiken.

Styrelsens utlåtande över motion 32

Styrelsen föreslog fullmäktige att avslå en liknande motion vid föregående års föreningsstämma. Stämman beslutade i enlighet med detta förslag. Styrelsens motivering till förslaget om avslag var bland annat att SKB dessvärre ofta har svårt att konkurrera vad gäller förvärv av fastigheter med befintliga bostäder. Skälet till det är att säljaren helt enkelt vill sälja till den som betalar bäst. För SKB innebär detta att föreningen måste sätta en orimligt hög hyra för att kunna konkurrera med exempelvis en aktör som har som affärsmodell att renovera och höja hyran. Detsamma gäller för bostadsrättsföreningar, där boende ges möjlighet att göra en vinst vid en vidareförsäljning av sina lägenheter. Vidare genomförs vanligtvis försäljningar av bostadsfastigheter av skatteskal genom bolagsförsäljningar, vilket inte är möjligt för SKB att medverka i.

I utlåtandet över förra årets motion framhöll styrelsen att medlemsnyttan är begränsad vid ett förvärv av en fastighet med befintlig byggnad, där samtliga lägenheter redan är uthyrda och där det finns en osäkerhet i hur lång tid det kommer att ta innan SKBs medlemmar kan ta del av dessa lägenheter. Detta gäller fortfarande. Styrelsen ställer sig dock positiv till att SKB bistår andra aktörer (med kunskap och erfarenhet) som vill ombilda/utveckla fler kooperativa hyresrätter. Detta sker redan nu, via exempelvis studiebesök.

Konsekvensbeskrivning vid bifall av motion:

Att ta fram en modell kommer att kräva både internt arbete och arbete från externa jurister vilket kräver såväl arbetsmässiga som ekonomiska resurser. Det bedöms som högst osäkert hur mycket modellen skulle komma att användas i praktiken. Därför gör styrelsen bedömningen att det är betydligt mer lämpligt att fokusera på att tillföra fler lägenheter till föreningen genom nyproduktion.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
www.skb.org, skb@skb.org, 08-704 60 00