



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV SKBs RIKTLINJER FÖR HYRESSÄTTNING

samt

MOTIONER

till 2009 års

ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

Styrelsens förslag till ändring av SKBs riktlinjer för hyressättning	5
Idag gällande riktlinjer för hyressättning inom SKB	7
Motioner	
1. Arbetsordning för föreningsstämma.....	11
2. Regler vid föreningsstämman.....	13
3. Begränsning av antal motioner per motionär och år.....	14
4. Principer hur man utser fullmäktige för köande medlemmar	15
5. Köandes fullmäktigeplatser	16
6. Arbetsordning resp mandatperiod för SKB:s revisorer	18
7. Nollställning av kötid vid tilldelning av SKB-lägenhet	20
8. Insatser vid flytt till mindre lägenhet	20
9. Utredning om ägarlägenheter.....	21
10. Egna Hem på höjden - Anställda	22
11. Egna Hem på höjden - Pressen.....	23
12. Egna Hem på höjden - Köande	25
13. Egna Hem på höjden - boende.....	27
14. De köandes sparande	28
15. Arvoden, löner och andra ersättningar	30
16. Förtroendevaldas arvoden.....	31
17. Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter	32
18. För mycket personal	33
19. Diskussionsforum	35
20. SKBs nya hemsida	36
21. Installation av bredband i befintlig bebyggelse.....	38
22. Undersökning av intresset för bredband.....	39
23. Varför är inte gratis digital-TV-kanalerna gratis?	40
24. Ny tekniks negativa inverkan på funktionshindrades hjälpmedel	41
25. Koppling av porttelefonen till mobiltelefon	42
26. Utbyte av gamla energislukande kyl/frysar.....	42
27. Installation av fullhöjds kylskåp resp frysar	44
28. Tillval av kyl/frys	44

29. Insamling av komposterbart hushållsavfall.....	46
30. Källsortering.....	46
31. Åtgärder mot rökning.....	48
32. Städningen inom SKB.....	49
33. Om behovsstädning.....	50
34. Kvalitetssäkring av felanmälanrutinerna.....	52
35. Framtida kötider.....	53
36. Vätgas i bilar och för bostäder.....	56
37. Klimatsmart byggande.....	57
38. Värna miljön – energieffektivisera – få lägre hyror på sikt.....	58
39. Förvärv av framtida bostäder och egen el till kontoret.....	59
40. Bygga ekoby på landet.....	60
41. Den omfattande nybyggnationen.....	61
42. Byggstopp i 10 år.....	62
43. Ökning av SKB:s byggande av lägenheter.....	63
44. Om byggnation på Kampementsbacken.....	64
45. Ombygge/nybygge av kvarteret Basaren.....	66
46. Utredning om 65+ lägenheter.....	68
47. Eventuell balkongbyggnad i kvarteret Markpundet.....	70
48. Om uteplatser/terrasser i kvarteret Träslottet.....	71
49. Garagehyran i SKB:s garage i Gröndal.....	72
50. Om hyressättningen.....	73
51. Ändring av riktlinjerna för hyressättning.....	75
52. Begränsning av hyreshöjningar.....	77
53. Begreppet "läge" vid hyressättningen.....	78
54. Bättre utvärdering av hyresriktlinjerna.....	79
55. Motiveringar för fördelning av hyreshöjningar.....	80
56. Angående § 46 i SKBs stadgar (Likvidation).....	82

Styrelsens förslag till ändring av SKBs riktlinjer för hyressättning

Bakgrund

SKBs föreningsstämma 2003 beslöt att anta nya riktlinjer för hyressättning inom föreningen. Riktlinjerna skulle fungera som stöd vid hyressättning vid sidan av de riktlinjer som anges i föreningens stadgar. De idag gällande riktlinjerna finns separat redovisade i särskild bilaga till motionshäftet och finns också tillgängliga på föreningens hemsida.

Till föreningsstämmans beslut antecknades att en utvärdering av de nya riktlinjerna skulle göras efter fem års tillämpning. I och med hyressamrådet i november 2007 (avseende 2008 års hyror) har fem år passerat.

Utvärderingen

SKBs styrelse har med anledning av föreningsstämmans beslut utsett en arbetsgrupp med uppdrag att göra en utvärdering av hur riktlinjerna tillämpats under de fem år som gått. I arbetsgruppen har ingått medlemmar från styrelsen, hyresutskottet och fullmäktige samt tjänstemän. Arbetsgruppen redovisade sitt arbete i en utvärderingsrapport "Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning" den 20 augusti 2008. Utvärderingsgruppen har distribuerats till samtliga fullmäktigeledamöter och finns även tillgänglig på föreningens hemsida www.skb.org.

Utvärderingsgruppens slutsatser

Arbetsgruppen skriver i sin rapport att SKB under den gångna femårsperioden totalt sett haft lägre hyreshöjningar än andra bostadsföretag och att de fördelningar av hyreshöjningarna som gjorts har varit i samma storleksordning som hos andra bostadsföretag.

Utvärderingsgruppens sammanfattande synpunkter och bedömningar är att riktlinjerna har tillämpats på ett sätt som avsågs när de antogs. Den genomgång som utvärderingsgruppen gjort visar också att de punkter som sattes upp i den bakomliggande utredningen från 2003 (Översyn av SKBs riktlinjer för hyressättning 4 november 2002, reviderad den 10 februari 2003) också har följts.

Utvärderingsgruppen anser att riktlinjerna har tillämpats på det sätt som avsågs när de antogs men föreslår ändå att en viss justering av texten i riktlinjerna görs. Bakgrunden till detta är att uttrycket "relativt värde" som anges i riktlinjerna av en del medlemmar har uppfattats som svårt att tolka och förstå. Utvärderingsgruppens förslag är att dels införa stadgarnas § 42 (som på ett övergripande sätt behandlar hyressättning), dels förändra riktlinjernas första stycke för att klargöra att styrelsen och hyresutskottet vid det årliga hyressamrådet skall göra en bedömning av hur de olika lägenheterna/fastigheterna skall hyressättas i förhållande till varandra.

Utvärderingsgruppen har därefter lagt till att de anser att det vore lämpligt att en förnyad utvärdering av riktlinjerna görs efter ytterligare fem års tillämpning, dvs efter 2014 års

hyressamråd (avseende 2015 års hyror). Utvärderingsgruppens slutsats är att föreningens riktlinjer, med ovan angivna förslag, till förändrad lydelse bör fortsätta att gälla.

Utvärderingsgruppens förslag till förändring av riktlinjerna är följande:

SKBs riktlinjer för hyressättning Förslag till ny lydelse
(Förändringar har markerats med kursiv stil)

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

Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.

Styrelsens utlåtande

Styrelsen instämmer i utvärderingsgruppens synpunkter och förslag. Hyressättning inom föreningen är en grannliga uppgift i en komplex fråga. En ambition vid hyressättning är att försöka sätta så rättvisa hyror som möjligt där hänsyn skall tas till olika medlemmars intressen. Genom att tillämpa riktlinjerna på ett klokt sätt säkerställs att ingen boende skall drabbas av kraftigt höjda hyresnivåer.

Utvärderingsrapporten har också varit föremål för behandling på fullmäktigedagen i november genom grupparbeten och diskussioner. Bedömningen är att de flesta deltagarna på fullmäktigedagen accepterade utvärderingsgruppens slutsatser och förslag. Styrelsens uppfattning är att frågan beretts på ett sätt som speglar medlemmarnas uppfattning i frågan.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att fullmäktige beslutar

att anta reviderade riktlinjer för hyressättning inom SKB enligt det redovisade förslaget, samt

att en ny utvärdering av riktlinjerna görs efter ytterligare fem års tillämpning.

SKBs idag gällande riktlinjer för hyressättning

(beslutade av SKBs föreningsstämma 27 maj 2003)

Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.

Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.



MOTIONER
till
2009 års
ordinarie föreningsstämma

Motion 1

angående arbetsordning för föreningsstämma

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Eftersom deltagarna inte helt överens om vad som gäller under föreningsstämman. Därför tycker motionären tagit fram ett förslag till arbetsordning för föreningsstämmorna.

Därför yrkar motionären
att bifalla bifogat förslag på arbetsordning.

BILAGA: Förslag till arbetsordning för föreningsstämma

0) Inledning

Denna arbetsordning tillsammans med lag och gällande stadgar styr fullmäktiges arbete. Föreningsstämman, som utgörs av valt fullmäktige, har till uppgift att
Behandla styrelsens årsredovisning samt frågor om ansvarfrihet för styrelsen.
Behandla propositioner och motioner som är övergripande för SKB.
Genomföra val samt fastställa arvode åt förtroendevalda

Frågor som berör enskilda kvarter eller relationer mellan å ena sidan SKBs förvaltning och/eller styrelsen och å andra sidan enskilda medlemmar eller kvarter är inte fråga för stämman.

1) Mötesfunktionärer

Stämman öppnas av föreningens ordförande eller av den person som styrelsen har utsett. För varje sammanträde väljs ordförande, på förslag av valberedningen, samt två justeringsmän. Sekreteraren för mötet utses av styrelsen. Ordförande har till uppgift att leda fullmäktiges sammanträde samt tillse att valberedningen håller ett konstituerande sammanträde enligt föreningens stadgar.

2) Tid, plats och kallelser

Ordinarie föreningsstämma avhålls under perioden 15 maj – 30 juni inom Stockholms stad på tid och plats som styrelsen beslutar. Styrelsen ansvarar för kallelse sker samt tillser att för att det handlingar som skall behandlas bifogas kallelsen.

Ordinarie ledamot som har förhinder att delta i sammanträdet skall snarast meddela detta till suppleant (boende) eller förvaltningen (köande). Samtliga suppleanter skall bli informerade om sammanträdesdatumet. Suppleanter inträder i den ordning som suppleanterna är valda.

Om fullmäktige ska avbryta sammanträdet och fortsätta vid senare tillfälle skall nytt datum beslutas innan avbrottet.

3) Motioner

En motion väcks genom att den ges in skriftligen till förvaltningen samt ska vara försedd med namnteckning av motionär/motionärerna. Motion kan återtogs innan fullmäktige tagit slutlig ställning i ärendet. Vid motions behandling skall yrkande vara skriftlig.

4) Beslut

Beslut fattas med enkel majoritet om inte annat framgår av lag och stadgar. Beslut tas med absolut majoritet. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst, utom i ärenden som avser val och då mötesordförande saknar rösträtt, då lotten avgör.

Vid behandling av motioner och propositioner är styrelsens alternativ huvudförslag. Alla yrkanden och beslut skall protokollföras. Motioner och propositioner som behandlar samma ämne får dessa behandlas i klump.

Om någon av de ordinarie eller tjänstgörande suppleanter vill reservera sig mot ett beslut skall detta anmälas direkt efter beslutet. En skriftlig reservation skall lämnas in till presidiet före mötets avslutande.

Styrelsen skall återrapportera till fullmäktige hur bifallna motioner har hanterats.

5) Val

Val skall ske med slutna valsedlar om något ombud eller tjänstgörande suppleant begär det. Val med valsedlar skall två särskilda rösträknare utses för att räkna valet. Valsedel är giltigt om valsedeln innehåller färre eller lika många personer som poster som skall väljas. Valsedel får bara innehålla nominerade personer, annars blir det valsedeln ogiltig.

Val avgörs genom relativ majoritet, vilket menas att den (de) som erhållit högsta antalet röster är vald (valda) oberoende av hur dessa röster förhåller sig till antalet avgivna röster.

6) Närvaro-, yttrande- och förslagsrätt

Under föreningsstämman har följande personer yttrande och förslagsrätt:

- Alla ordinarie ombud samt tjänstgörande suppleanter.
- Styrelsens ledamöter, suppleanter, VD samt direktionen i övrigt.
- Revisorer med suppleanter.
- Valberedningens ledamöter och suppleanter.
- Motionär i det ämnen som man motionerat.

Alla suppleanter i fullmäktige som inte tjänstgör har närvarorätt. Övriga medlemmar har närvarorätt i mån av plats och att man anmält sitt deltagande i förväg. Styrelsen, VD samt direktionen i övrigt bör närvara vid sammanträdet för att, om fullmäktige så önskar, lämna upplysningar vid behov. Talare begär ordet genom att använda fastställd blankett alternativt sitt röstkort.

7) Ordningsfråga och replik

Ordningsfråga kan tas upp när som helst under förhandlingar och avbryter talarlistan.

När någon blir misstolkad eller osakligt angripen i en debatt kan denna person som blir misstolkad eller angripen begära en replik. Replik bryter talarlistan och får inte vara annat än ett kort relevant svar. Efter replik kan presidiet beviljas kontrareplik.

8) Talartidsbegränsning

Ombud, tjänstgörande suppleanter samt övriga som har yttranderätt har var och en talartidsbegränsning på 30 minuter för inlägg, repliker och ordningsfrågor att fritt att fördela mellan dagordningens olika punkter. Ett inlägg, replik eller ordningsfrågor får inte vara längre än 3 minuter.

9) Justering

Protokollet skall justeras av ordförande, sekreterare samt två ombud/tjänstgörande supp-

leanter inom tre veckor från föreningsstämmans avslutande. Justering sker på föreningens huvudkontor om inget annat har meddelats. Fullmäktige få besluta att en paragraf i protokollet skall justeras omedelbart. Justering sker skriftligen. Paragrafen redovisas skriftligt innan fullmäktige justerar den. För att skriva protokollet har föreningen rätt att göra ljudupptagning. Övriga deltagare har inte rätt att ta upp ljud eller bild från stämman.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Den av motionären föreslagna arbetsordningen för SKBs föreningsstämma överensstämmer till den allra största delen med hur SKBs föreningsstämmor traditionellt genomförs. Förslaget ansluter också till de regler för föreningsstämmans genomförande som finns i Lagen om ekonomiska föreningar.

I motionens punkt 8 föreslås en talartidsbegränsning på 30 minuter för inlägg, repliker och ordningsfrågor att fritt fördela mellan dagordningens punkter. I punkt 9, som behandlar justering av stämmoprotokoll föreslås att endast föreningen har rätt göra en ljudupptagning för att underlätta skrivandet av protokollet. Övriga deltagare har inte rätt att ta upp ljud eller bild från stämman.

För båda dessa punkter 8 och 9 gäller det att stämman själv beslutar om ovan nämnda begränsningar, varför det inte kan anses nödvändigt eller önskvärt att reglera detta ytterligare i SKBs stadgar

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 2 om regler vid föreningsstämman av Lars Lingvall, fullmäktig i Segelbåten

Vid stämman 2008 tog jag upp vissa oklarheter kring regler vid stämman. Det skedde i en ordningsfråga – som inte medger längre debatt – och det uppstod tyvärr missförstånd. För att klara ut frågan tar jag upp den på detta sätt.

Vid den ordinarie stämman 2007 delades det för första gången ut en **blankett för att begära ordet och ange förslag**. Ingen närmare information om blanketten lämnades vid utdelningen eller senare av mötesordföranden.

Efter stämman framkom det att några deltagare hade trott att det var ett **krav** att anmäla sig **skriftligt** i förväg genom blanketten och därför inte hade vågat begära ordet på vanligt sätt genom att räcka upp handen. Att det på blanketten fanns utrymme för att ange vad man skulle föreslå kunde också uppfattas så att man var **tvungen** att ange detta **innan** man gick upp i talarstolen.

Om blanketten hanteras så innebär den en **begränsning av förslags- och yttranderätten**. Det är naturligtvis inte förenligt med god demokratisk ordning, och det strider också mot SKB:s uttalade mål att ”medlemmarna deltar aktivt i och har inflytande på föreningens verksamhet”.

Det kan självfallet vara **praktiskt** för en mötesordförande – som ska ordna debatten på bästa sätt – att i förväg få en uppfattning om vilka som vill yttra sig i olika frågor och vil-

ka förslag som kommer upp. Men det är angeläget att konstatera att det **inte finns några krav** på att begära ordet skriftligt i förväg eller att i förväg skriva ner vad man föreslår. Om man framför förslag som avviker från dem som finns i handlingarna till stämman har dock ordföranden enligt mötespraxis rätt att **efteråt begära** att få förslaget i skriftlig form – för att vid beslutsfattandet kunna läsa upp förslaget och ställa det mot andra förslag på ett korrekt sätt.

Om styrelsen vill att **särskilda regler** ska gälla vid stämman i fråga om till exempel hur man begär ordet, hur man lägger fram förslag och varifrån man ska tala måste styrelsen lägga fram ett förslag om detta till stämman samt se till att förslaget behandlas på sedvanligt sätt genom **debatt och beslut vid stämman**. Styrelsen har inte rätt att själv fatta några sådana beslut.

Om blanketten för att begära ordet och ange förslag ska fortsätta användas är det nödvändigt att stämmodeltagarna informeras om att ifyllandet av blanketten är en **rekommendation** men inte något krav. Detta har dock inte skett vid de tre senaste stämmorna, då blanketten har använts.

Mot denna bakgrund yrkar jag att stämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att – om någon blankett för att begära ordet, ange förslag eller dylikt delas ut vid stämman – tydligt informera stämmodeltagarna om att ifyllandet av blanketten är en rekommendation men inte något krav.

Styrelsens utlåtande om motion 2

Motionären yrkar att det vid föreningsstämman tydligt skall informeras om att det är frivilligt att anmäla skriftligt, via en blankett, om man har för avsikt begära ordet eller ange förslag.

Styrelsen ställer sig positiv till detta. Skriftlig anmälan om avsikt att begära ordet är inte, och har aldrig varit, något krav. Syftet med blanketten är att underlätta för presidiet och för att alla yttranden och förslag i olika frågor ska komma i rätt ordning. Blanketten infördes vid föreningsstämman 2007 p g a den stora mängden motioner och används därefter fortsättningsvis av samma anledning.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen.

Motion 3 om begränsning av antal motioner per motionär och år av Kristina Hanström, fullmäktig i Sländtrissan

Föreslår att antalet motioner begränsas till tre per person och år. Då det annars riskerar att trötta ut demokratin i föreningen och därigenom motverkar sitt syfte.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Enligt stadgarnas §26 har en medlem, som önskar få ett ärende upptaget till behandling

vid ordinarie föreningsstämma, rätt att få det. Framställan härom ska göras senast före utgången av januari månad.

Enligt stadgarna kan ingen begränsning göras vad gäller antal per person och år. Det är givetvis önskvärt att SKBs medlemmar, då de inkommer med motioner, ålägger sig en sådan självdisciplin att inlämnade motioner berör sådant som är av allmänt intresse för SKB på ett övergripande plan och inte kretsar kring sådant som rör enskilda kvarter eller enskilda medlemmar.

Styrelsen föreslår stämman

att avslå motionen.

Motion 4

angående principer hur man utser fullmäktige för köande medlemmar av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Det senaste åren har SKB haft några principer när man väljer fullmäktige ledamöter och ersättare för köande:

- Man får bli omvald som fullmäktige så länge man själv vill.
- Närvaro vid ordinarie eller extra årsmöten, fullmäktigedagen i november samt träffen för förtroendevalda köande i januari har ingen betydelse alls.
- Man kan strunta i att meddela att man inte kommer att närvara på mötena.
- Man införde regeln under 2007 att man inte ska kunna göra fyllnadsval jämna år, även om det fanns vakanta platser, utan man kunde bara göra fyllnadsval då personer hade hunnit avgå under sitt första år.
- Man presenterar förslag på sittande möte.
- Om man ska välja nya ordinarie personer i fullmäktige tar man det antal som väljas över från suppleantlistan.

Principer för framtiden:

- Förslag ska finnas tillgängligt för intresserade par dagar innan mötet
- Fyllnadsval ska kunna ske om platser är lediga. Vakanser kan t ex uppstå om en köande flyttar in SKBs bestånd.
- Vid val skall man beakta förtroendevaldas närvaro vid möten som nämns ovan.
- Det ska ligga förtroendevald i fatet att inte meddela att man inte kommer, fast man är kallad.

Enligt SKBs årsredovisning för 2007 har styrelsen satt upp mål att antalet aktiva yngre medlemmar ska vara 25% högre än idag. Vad innebär detta mål mera konkret? Antal? Var går gränsen för yngre och äldre? När ska det vara genomfört? Vem ska eventuellt stå tillbaks om det behövs plockas bort någon? Ska styrelsen ha synpunkter på fullmäktiges sammansättning över huvudtaget? Om ja ska man ha fler åsikter än bara ålder?

I framtidsutredningen ”SKB2000” fanns det förslag på att det skulle finnas en speciell valberedning som skulle ta fram förslag på köande fullmäktige. Idén föll inte i god jord då. Tror att det är dags att fundera på hur förslaget på köande fullmäktiges sammansättning tas fram. Det är kanske inte helt lyckat att det är tjänstemän som gör det, även om tjänstemännen tar fram statistik och andra underlag.

Därför yrkar motionären

att ändra principerna för hur man utser köande fullmäktige enligt motionens inriktning.

att köandes ledamöter och suppleanterna i valberedningen bereder frågan om köande fullmäktige.

Motion 5

angående köandes fullmäktigeplatser

av Åsa Janlöv, fullmäktigesuppleant för köande

SKB har ett kösystem som för många är en viktig princip ur rättvisesynpunkt för medlemmar.

När det gäller platser och val till köandes fullmäktige ordinarie fullmäktigeplatser är det viktigt att detta fungerar med automatik enligt en turordning. Vakanta platser till ordinarie köande fullmäktige ledamot bör utses från redan valda suppleanter. Fyllnadsval till ordinarie köande fullmäktige ska göras från de bakomvarande suppleanterna och en suppleant tillfrågas om den är intresserad av att väljas som ordinarie. Har ej svar kommit inom svarstid får nästkommande suppleanter komma ifråga till vakanta platser. En suppleant får inte förbises för den ej är med på möte där fullmäktige väljs.

Det är även ur demokratisk synpunkt viktigt att ordinarie platser används. Det borde ligga i sakens natur att den som har en ordinarie plats hör av sig till sekretariatet om den ej kan närvara och att en suppleant meddelas att den får träda in som ”ordinarie” (tjänstgörande suppleant) till kallat möte.

Det är också viktigt att det tydliggörs att det är ett system i de platser som finns för förfarande för val av köande ordinarie i fullmäktige.

En fundering för att förbättra att de ordinarie platserna reellt används kan vara att om en ordinarie under två (eller tre) mandatperioder ej närvarat och ej har godtagbara skäl bör denne avstå sin plats för val av en suppleant till ordinarie, men kan om den vill bli suppleant.

(Ett annat system kunde vara att en suppleant är suppleant till en ordinarie som sköter kommunikationen med sin suppleant om den ordinarie ej kan närvara på mötet. Det skulle kunna ge respektive suppleant en dialog med en ordinarie men kan ge särskiljning suppleanter emellan, då en del ges möjlighet att rösta och en del inte och då håller turordning och demokrati ej bästa mått).

Personligen är jag nöjd med att ha förtroendet att SKB:s kansli sköter framflyttning till möjligt val av ordinarie köande i fullmäktige utan att köande ska behöva ha kontroll på detta. Samt att köande fullmäktige ges möjlighet att rösta (inget tvång) fullt ut.

Yrkar på

att det vid nästa stadgeändring förtydligas hur vakanta platser för köande tillsätts och används.

att tills dess en tydligare skrivning i stadgarna kan göras, beslut tas om att köande suppleanter ska säkerställas om att hanteringen av nyvalda ordinarie ledamöter kommer från suppleanter i den ordning de valts, om intresse finns där.

Styrelsens utlåtande över motionerna 4 och 5

Båda motionerna behandlar hur köande medlemmars fullmäktige och suppleanter utses.

Båda motionerna är skrivna utifrån en insikt om och ett engagemang för att köande medlemmars representanter ska vara aktiva och pålästa i sitt uppdrag. Styrelsen ansluter sig till denna ståndpunkt; det är viktigt att valda representanter deltar i de parlamentariska mötena.

Givetvis är närvaron på föreningsstämman det absolut viktigaste uppdraget för SKBs fullmäktige och för att kunna fullgöra detta uppdrag krävs att man är initierad och insatt i aktuella frågor. För detta är närvaron på fullmäktigedagen och på träffen för köande fullmäktige viktiga fora.

Som motion 5 säger är det ur demokratisk synpunkt viktigt att ordinarie platser används och att, om ordinarie representant ej kan delta vid ett kallat möte, denne hör av sig till SKB så att suppleant kan kallas.

I motion 4 föreslås en förändring av principen för hur man utser köande fullmäktige. Den princip som idag gäller för hur köandes fullmäktige tillsätts är att det är köandes medlemmöte som själv väljer. Det står köande medlemmar fritt att föreslå fullmäktige och suppleanter. Det enda krav som ställs på dem som föreslås är att de ska vara medlemmar i SKB. Styrelsen ser ingen anledning att ändra på detta.

Fullmäktige och suppleanter framgår av förteckningen i årsredovisningen. Vid val på köandes medlemmars ordinarie medlemmöte har ibland namn plockats i strikt turordning från suppleantlistan för att fylla vakanta platser bland de ordinarie fullmäktige. Detta har skett om inga eller inte tillräckligt många namn har föreslagits i plenum och har skett av rent praktiska skäl. Att säkerställa att nyvalda ordinarie ledamöter för köande medlemmar skall komma från suppleanterna i den ordning de valts, vilket föreslås i motion 5, strider emellertid mot SKBs stadgar.

I motion 4 föreslås att köandes ledamöter och suppleanter i valberedning skall bereda frågan om köande fullmäktige. I stadgarnas §37 sägs att valberedningen skall förbereda valen till de organ som föreningsstämman väljer ledamöter till:

”I syfte att förbereda föreningsstämmans val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa skall varje föreningsstämma utse en valberedning...”

Valberedningen utser *inte* fullmäktige. Detta sker av medlemmarna på ordinarie eller extra medlemmöte.

Styrelsen föreslår stämman

att avslå motionerna 4 och 5.

Motion 6

arbetsordning resp mandatperiod SKB:s revisorer

av Hans Söderlundh, fullmäktig i Stångkusken, Maud Lindgren, fullmäktig i Bondeson Större, Carl Henrik Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar, Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar, Lars Cederholm, fullmäktig i Göken, Dag Holmberg, fullmäktig i Järinge, Stina Svenling-Adriansson, fullmäktig i Gröndal och Åsa Janlöv, fullmäktigsuppleant för köande medlemmar. Samtliga medlemmar i valberedningen

I SKB:s stadgar § 32 sägs bl.a. *“För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman årligen två revisorer och två suppleanter. Av dessa ska en revisor och en suppleant vara auktoriserade.”* Stockholms stad har också rätt att utse en revisor för att bevaka stadens intressen (föreningen har fortfarande lån som staden borgar för).

Den huvudsakliga och naturliga fördelningen av arbetsuppgifterna för de två föreningsvalda typerna av revisorer bör normalt vara följande. Den auktoriserade revisorn sköter granskningen av räkenskaperna och att bokföringen är i enlighet med lagar och andra bestämmelser liksom styrelsens förvaltning, dvs huvudsakligen med en historisk inriktning. De förtroendevalda revisorerna i sin tur inriktar sig även på frågor kring effektivitet och förvaltning inom föreningen ur medlemmarnas perspektiv, dvs med en mer framåtblickande inriktning.

I arbetet inom valberedningen har vi fått erfara att det inte är självklart att ovannämnda inriktning i revisorsarbetet tillämpas då det inom föreningen saknas instruktion för och beskrivning av arbetet för de förtroendevalda revisorerna. Detta bör snarast åtgärdas.

Ledamöterna i både styrelsen och hyresutskottet väljs växelvis på två år för att söka garantera kontinuiteten i verksamheten. Eftersom de förtroendevalda revisorerna, både den ordinarie och suppleanten, endast väljs på ett år i taget så finns här en potentiell risk att kontinuiteten i deras arbete kan gå förlorad. Av den orsaken bör tvååriga mandatperioder med val växelvis införas även beträffande de förtroendevalda revisorerna.

Vi yrkar därför:

- att en arbetsordning och arbetsinstruktion för de förtroendevalda revisorerna snarast upprättas där även de framåtblickande frågorna ingår
- att mandatperioden ändras till två år för förtroendevald revisor och revisorssuppleant med växelvisa val vartannat år vid nästa tillfälle då stadgarna revideras.

Förtroendevalda revisorers yttrande över motion 6

Motionen handlar om att ge förtroendevalda revisorer möjlighet att få en tydligare roll och skapa en bättre inblick i den organisation och förvaltning som SKB utgör. Detta ska ses som ett komplement till den revision som auktoriserade revisorn utför. Förslaget innebär ingen begränsning i ansvarsfrågor kring revisionen och den revisionsberättelse som avges av samtliga revisorer. Motionen fokuserar i stället på den granskning som bör

komplettera den auktoriserades.

I dagens samhälle ställs stora krav för att driva och förvalta en organisation av SKB:s storlek. Det innebär att ur ett medlemsperspektiv är det inte tillräckligt att uttala sig om räkenskaper och förvaltning för det gångna året. En mer proaktiv och framåt-inriktad roll kring intern effektivitet och förvaltning är helt klart i medlemmarnas intresse. Som representant för de förtroendevalda revisorerna ser vi enbart fördelar med en arbetsordning som tydliggör vår roll och hur den ska bedrivas i praktiken.

Vi tillstyrker med andra ord det förslag som motionärerna gör i ovannämnda att-satser.

Ann Broström

Förtroendevald revisor

Martin Albrecht

Förtroendevald revisor, suppleant

Styrelsens utlåtande över motion 6

Redan idag fungerar SKBs revision bra. Revisorerna intar en självständig och oberoende ställning i förhållande till styrelse och föreningsstämma. Vad som ingår i revisorers arbetsuppgifter regleras i lag. För såväl auktoriserad som förtroendevald revisor gäller att dessas granskning både skall omfatta kontroll av räkenskaper och förvaltning *och* synpunkter på framtida verksamhet. Därutöver bör den förtroendevalda revisorn särskilt beakta och behandla medlemsfrågor. Att utforma en särskild arbetsordning för de förtroendevalda revisorerna, skild från vad som gäller för auktoriserad revisor och den av Stockholms stad utsedda revisorn, skulle kunna skapa oklarhet om ansvar. Samtliga revisorer är ju ansvariga för hela revisionen.

Motionärerna föreslår vidare att vid nästa tillfälle då stadgarna ändras, mandatperioden för förtroendevald revisor och revisorssuppleant ändras till två år med växelvisa val vartannat år. Motionärernas förslag är intressant, och skulle kunna leda till överensstämmelse med vad som gäller för ledamöterna i styrelsen och hyresutskottet. Hittills har SKB inte haft några problem med att säkerställa kontinuiteten för den förtroendevalda revisionen, men en sådan förändring av mandatperioden skulle kunna garantera att kontinuiteten också framdeles tryggas.

Frågan får tas upp till prövning och diskussion vid nästa tillfälle då stadgarna revideras.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse att-sats 1 för besvarad, samt

att bifalla att-sats 2.

Motion 7

om nollställning av kötid vid tilldelning av SKB-lägenhet

av Christina Weding, köande medlem

I stadgarna framgår inte att medlem som hyr en SKB-lägenhet har möjlighet att komma i åtnjutande av en lägenhet inom SKB hur många gånger som helst. Jag har förstått att det är på det sättet. De som varit medlemmar mycket länge och hyr en SKB-lägenhet befinner sig därför i en ”gräddfil” och kan erhålla en lägenhet hur ofta de vill. De kan flytta ifrån sin SKB-lägenhet, köpa en villa för att sedan sälja den eller en bostadsrättslägenhet och sedan sälja den, oftast med förtjänst, och därefter igen anmäla intresse för en SKB-lägenhet och med en lång kötid oftast ånyo komma i åtnjutande av en SKB-lägenhet.

Jag föreslår därför att Stämman beslutar:

- ATT när en medlem tilldelas en SKB-lägenhet utan att lämna ifrån sig en annan SKB-lägenhet så nollställs vederbörandes kötid.

Då skulle det bli mycket större chans för oss andra, framför allt många ungdomar, som är i stort behov av en lägenhet att lyckas få en SKB-lägenhet.

Styrelsens utlåtande över motion 7

Motionären föreslår att de medlemmar som får en lägenhet utan att lämna ifrån sig en annan SKB-lägenhet skall få sin kötid nollställd. Motioner med liknande innehåll har behandlats av föreningsstämman senast 2005 och 2006 och har då avslagits.

En tanke med SKBs system är att även efter att ha fått en lägenhet skall medlem ha möjlighet att söka ny lägenhet när livssituationen förändras. Detta kan vara fallet t.ex vid ändrad familjesituation. Får redan boende medlem i föreningen en ny lägenhet blir det ju en lägenhet ledig till föreningen. Om medlem inte skulle ha möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd är det en stor risk att lägenheten byts externt mot en lägenhet utanför SKBs bestånd.

Styrelsens uppfattning är att problemet med långa kötider inte beror på SKBs regelverk utan på att föreningen har för få lägenheter i förhållandet till det stora medlemsantalet.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen.

Motion 8

om insatser vid flytt till mindre lägenhet

av Bill och Gunnel Borden, hyresmedlemmar i Idö-Våldö

Många pensionärer som flyttade till sin nuvarande lägenhet före år 2001 har inte råd att flytta till en mindre lägenhet p g a den nuvarande högre insatsen.

Därmed blir inte den större lägenheten tillgänglig för en bättre behövande medlem. Oftast har pensionärerna varit lojala SKB-medlemmar under många år. Detta förslag ökar SKBs intäkter eftersom den som flyttar till pensionärens gamla lägenhet betalar den högre insatsen som SKB skulle gå miste om, om inte pensionären flyttade.

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

Motionen nekades i fjol trots att styrelsen bedömde motionens princip positivt. Styrelsen konstaterade att den kunde göra individuella undantag för pensionärerna. Men styrelsen kan inte ge ett svar inom den tid SKB kräver att en medlem ska bestämma sig för en ny lägenhet. Det är enklare och rättvisare att godkänna motionens allmänna regel.

Styrelsens utlåtande över motion nr 8

Frågan om insatser vid flytt till mindre lägenhet behandlades på 2008 års föreningsstämma som avsåg motionen.

Styrelsen vill liksom 2008 hänvisa till föreningsstämman 2000 där konsekvenserna vid flytt från större till mindre lägenhet behandlades.

Det visar sig att den högre insatsen vid ett byte från en större till en mindre lägenhet tjänas in genom minskad hyra på 2-10 månader beroende på vilken storlek det rör sig om. Styrelsen vill påminna om den möjlighet som finns i SKBs stadgar §38 b fjärde stycket som lyder:

”Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsatsen vid flyttning inom föreningens bestånd”.

Frågeställningen har således beaktats när det nya insatssystemet infördes.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 9 om utredning om ägarlägenheter

av Maria Bergvall, Ingela Engblom, Rickard Stenbeck och Christina Ingre, hyresmedlemmar i Timmermannen samt Lolita Ray, fullmäktig i Timmermannen

Vi yrkar att SKB utreder om en konstruktion med ägarlägenheter är mer gynnsam än nuvarande konstruktion med hyreslägenheter för SKBs medlemmar, såväl köande som boende samt för SKB som organisation.

Motion 10

om Egna Hem på höjden - Anställda

av Mikael Möller , fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

Anställda

År 2008 initierade jag i motionen ”SKB och egna hem på höjden” en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag fortsätta denna diskussion med tonvikt på fördelarna för de anställda.

I dagsläget är SKB en personaltung organisation. Det är lätt att hitta exempel på både större och mindre bostadsföretag som klarar sina uppgifter med betydligt färre personal. Det finns ingen anledning att de boende skall betala för personal som ej är direkt nödvändig för förvaltningen. I dagsläget betalar de boende årligen för all personal samt fler än 77 nya lägenheter, per år, till de köande, ty de köande betalar högst för 23 lägenheter.

Den dag då detta faktum blir uppenbart för en majoritet av de boende så kommer kravet på avskedande av obehövlig personal. Detta kommer sannolikt att ske i ett läge då arbetsmarknaden är svår (kriser har en tendens att följa varandra) och det sker oavsett politrukers orerande.

Den nuvarande situationen i SKB liknar ekonomiskt den i gamla Sovjetunionen och förr eller senare kommer verkligheten ikapp -- även SKB. Med den skillnaden att SKB inte har någon olja att falla tillbaks på.

I motionen SKB och Egna Hem på höjden delas SKB i tre fristående bolag (ansvarsområden) vilket kommer att få följande positiva konsekvenser för de anställda som kollektiv:

- 1) SKB kommer fungera som låneinstitut och då hantera stora belopp. Det blir således av stor vikt att ha ekonomiskt kompetent personal. Här kommer det behövas personal med ekonomisk, statistisk och matematisk kompetens samt sedvanlig administrativ personal.
- 2) SKB kommer fungera som förvaltare i konkurrens med andra förvaltare. Detta innebär att man behöver fastighetsskötare, hantverkare av olika slag samt sedvanlig administrativ personal.
- 3) SKB kommer fungera som byggföretag/upphandlare/inköpare. Detta innebär att man behöver ha tillgång till ingenjörer, arbetsledare, ekonomer samt sedvanlig administrativ personal.

Dessa tre företag skall karakteriseras av socialistiska ideal med dels lön efter kompetens och dels efter hur väl det utförs. Dock skall lönesättningen i samtliga bolag regleras och inga bonusar för att man gör sitt jobb skall utbetalas. Lönesättningen skall vara offentlig så att inga misstankar om oegentligheter uppstår.

Nepotism öppen/dold får inte förekomma. Om kärlek blommar upp får endera parten omplaceras till ett av de andra bolagen. Anställning av släktingar och vänner skall inte tillåtas och därmed försvåras för kottierier. Alla tjänster skall annonseras och annonsen skall väl beskriva tjänsten -- den mest lämpade/kompetente skall sedan få tjänsten. Det skall vara möjligt att överklaga en tillsättning till årsstämman.

Uppdelningen i tre bolag medför en diversifiering/specialisering av uppdrag vilket i sin tur medför att det bör finnas goda möjligheter till både karriär och erhållande av uppgifter som man passar för. Dessutom är tanken att SKB (S skall stå för Sverige) skall sprida sig över landet och därmed erhålls möjlighet att flytta till annan ort inom företaget.

Till exempel: när barnen är små vill man bo i en småstad, när de blir tonåringar i en mellanstor stad och när de flyttat ut kanske man själv vill bo i en storstad eller på landet. Ett bolag med Sverige som verksamhetsområde innehåller betydligt fler öppningar för anställda än ett som är begränsat till en ort. Det är inte för inte som nya växande bostadsblag koncentrerar sig på mindre tillväxtorter.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag föreningsstämman

att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende -- gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan -- för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB:s verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion ”SKB och Egna hem på höjden” .

Se bilaga 1: SKB och Egna hem på höjden (SKB-Motion2008Eijer.pdf).

Motion 11

om Egna Hem på höjden - Pressen

av Mikael Möller , fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

Pressen

År 2008 initierade jag i motionen ”SKB och egna hem på höjden” en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag diskutera en del åsikter/missuppfattningar som visat sig i pressen och annorstädes angående de i motionen framförda förslagen.

Man gör inga stambyten

Självklart skall man inte göra stambyten som inte behövs och ofta kan man dessutom renovera gamla stammar (se t ex <http://www.prolineab.se/>) till mycket mindre kostnad och besvär än ett totalt byte. Detta är dock ett beslut som skall tas av ägarna gemensamt och inte tryckas på dem av en styrelse. Till exempel kan man stadga att om 75% är för så skall renovering/byte göras. Det är ungefär så som det fungerar i bostadsrätterna nu.

Andrahandshyresgäster får ett dåligt skydd

Det finns mängder av tomma lägenheter i Stockholm -- inte konstigt att det råder bostadsbrist. Med ägarlägenheter skulle dessa kunna hyras ut. Till glädje för ägarna och alla mer eller mindre tillfälliga besökare (studenter, tillfällig arbetskraft, turister mfl).

Dessa hyresgäster kommer inte ha ett dåligt skydd eftersom varje uthyrning skall ske via ett hyreskontrakt (precis som nu) där skyldigheter och rättigheter samt hyra och tid stipuleras. Troligt är att utbudet på sikt kommer bli större än efterfrågan varvid hyran pressas, dvs om man är klok nog att konvertera till ägarlägenheter.

Vidare kommer den konstruktion som är angiven i ”SKB och Egna hem på höjden” göra det möjligt **för alla** att med eget sparande och arbete skaffa sig en egen lägenhet. Utan att

sätta sig i stor skuld till banken.

Ägarlägenheter är endast för rika

Konstruktionen i ”SKB och Egna hem på höjden” är uppbyggd så att den som har råd att betala en hyra (kommunalt eller privat) också har råd att skaffa sig en egen ägarlägenhet. Det som gör detta möjligt är att dels går de kommunala/privata vinsterna till ägaren av lägenheten och dels kan ägaren under goda tider betala mer. Sammantaget, under den arbetsföra åldern, leder detta till stora summor.

Detta system finns i många andra länder tex Italien. Där är det vanligt att pensionärer inte bara äger sin lägenhet utan ofta också har en eller annan miljon på banken. Vidare är det också vanligt att föräldrarna hjälper barnen till en lägenhet. Detta senare skulle även kunna vara möjligt här, det förra är inte möjligt på grund av det svenska skattesystemet.

Alla vill inte äga

Förvisso finns det de som inte vill äga sin bostad ty de vill inte bära det ansvar som ett ägande för med sig. Eftersom förslaget ”SKB och Egna hem på höjden” i sig innehåller de nuvarande vinsterna för hyreslägenheter så finns det även framgent utrymme för både kommunala/privata hyresfastigheter.

I förslaget finns också indirekt idéen att den som väljer ägarformen **förlorar sin kötid** men kan ånyo ställa sig i kö. Den som inte väljer att äga lägenheten **behåller sin kötid** och kan utnyttja denna kötid för att få en annan lägenhet.

Varför motståndarna till ägarlägenheter vill tvinga sina åsikter på andra är för mig en gåta. Förslaget tvingar ingen men frigör kapital (via positiva ekonomiska incitament) för inköp/byggnation/uthyrning så att fler kan få en lägenhet.

De boende i SKB betalar endast driftskostnad

Det finns, ofta hos unga, köande medlemmar en förvriden inställning till verkligheten. Till exempel tror de att de boende endast betalar driftskostnaden.

År 2003 var hyran 5 591 kronor per månad för en trea på Kampementsbacken och år 2009 är denna hyra 6 547 kronor. Detta innebär en ökning med mer än två månadshyror på sex år.

År 2007 var fastighetskostnaden (för kollektivet SKB) $219\,700\,000/484\,333 = 454$ kronor per kvm och år. För ovanstående trea blir det 3 216 kronor per månad (en märkligt hög siffra). De boende medlemmarna på Kampementsbacken skulle vara mycket glada om de endast behövde betala driftskostnaden.

Det vore bra för debatten om diskutanterna baserade sina påståenden på givna siffror -- fakta istället för tro.

Ovanstående siffror kommer från SKB:s årsredovisning 2007.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag föreningsstämman

att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende -- gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan -- för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar

för SKB:s verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion ”SKB och Egna hem på höjden”.

Motion 12

om Egna Hem på höjden - Köande

av Mikael Möller , fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

År 2008 initierade jag i motionen ”**SKB och egna hem på höjden**” en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag fortsätta denna diskussion med tonvikt på nuvarande nackdelar och föreslagna fördelar för de köande medlemmarna.

Under decennier har styrelsen misskött ekonomin på så sätt att man låtit inflationen urholka värdet dels på den boendes sparade pengar och dels på de köandes sparande. Resultatet har blivit två förlorare -- de boende och de köande.

De köande bibringas idag den uppfattningen att det är deras rättighet att få en bostad i SKB samt om så inte blir fallet så är det de boendes fel och de boende skall därför betala för nya bostäder.

Grundtanken med SKB var att man själv skulle bidra till sina bostäder genom att tillsammans bilda kapital, dels genom att spara och dels genom att betala 10% av byggkostnaden vid inflyttningen. Därmed skapades möjlighet till införskaffande av bostäder till medlemmarna.

Idag betalar de köande högst 500 kronor per år vilket, högt räknat, ger 35 miljoner kronor per år. Denna summa räcker till mindre än 23 nybyggda lägenheter per år. Detta innebär att en köande medlem betalar för mindre än $\frac{23}{70000} = 0.0003$ nya lägenheter per år. Med andra ord tar det mer än 3000 år innan den köande betalt för en lägenhet.

Under samma tidsrymd betalar **en boende** medlem 34 **gänger mer** än en köande -- för de nya lägenheterna. Men de boende får inget mervärde för dessa pengar, **de får bara betala**, och får **dessutom betala** för sin egen lägenhet.

Med detta system tar det 700 år tills 70 000 köande får en bostad i SKB.

Mitt förslag i motionen ”**SKB och egna hem på höjden**” ger ett större antal lägenheter med hjälp av dels positiva incitament (bra ränta på sparat kapital, frigörande av kapital) och dels av att de köande får klart för sig att vill man ha något så får man arbeta för det -- dvs spara.

Med de i ”SKB och egna hem på höjden” framförda principerna kommer man lätt upp i ca 500 lägenheter per år varav de köande står för 250 och friköpen/frivilligt sparande för 250.

För de köandes del innehåller motionen från 2008 följande viktiga princip:

- 1) Vid kontraktsskrivandet skall 10% av byggkostnaden betalas.
- 2) Varje månad skall betalas en summa som svarar mot att 10% av byggkostnaden skall vara inbetald efter 30 år.
Exempel: En trea om 77 kvm kostar ca 2 300 000 kronor att bygga (enligt tillgänglig statistik). Det månatliga sparandet blir då

$$230\ 000 \frac{1 - \left(1 + \frac{0.05}{12}\right)}{1 - \left(1 + \frac{0.05}{12}\right)^{361}} = 275$$

Detta belopp, avrundas lämpligen till 300 kronor, och stämmer då rätt bra med den kostnad de köande hade i början av 70-talet.

Det viktiga här är ett återställande av principen om 10% av byggkostnaden med ett årligt sparande som efter 30 år svarar mot 10%. De nominella beloppen kommer att variera i enlighet med inflationen/deflationen.

- 3) Kötiden räknas så att för varje månad som ett sparbelopp om 300 kronor erlagts så erhålls en månads kötid. Man behöver således inte spara alla månader. **Nu måste man spara alla månader för att inte förlora 12 månaders kötid.**
- 4) När man erhåller ett erbjudande om lägenhet (dvs när man är först i kön) erlaggs minst den resterande summan fram till 10% av byggkostnaden. Därefter sätts månadsavgiften så att lägenheten är betald efter 50 år.
- 5) Vid övertagande av lägenhet har man att välja mellan att:
 - a) bli lägenhetens ägare dvs SKB fungerar som låneinstitut med fast amortering. Vid detta val nollställs kötiden. Man kan självklart, med nytt sparande, åter ställa sig i kön (fast man får naturligtvis börja om från början). Dvs man kan planera för sina barns framtida behov.
 - b) bli hyresgäst hos SKB. Vid detta val behålls kötiden som kan använda för att flytta till annan lägenhet.

I båda fallen betalas samma månadskostnad.

- 6) På de sparade pengarna erhålls löpande en årlig fast ränta om 5%.

De stora fördelarna med denna fasta princip är att

- de köande inte invaggas i falska förhoppningar om att de skall få en billig bostad utan att själva göra en kraftansträngning.
- de erhåller 5% fast sparränta på sina sparpengar. Detta medför att det även blir lönsamt att ha annat sparande i SKB.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag föreningsstämman

att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende -- gärna med såväl positiv som negativ eller tveksam spontaninställning till frågan -- för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB:s verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion **"SKB och Egna hem på höjden"**.

Se bilaga 1: **SKB och Egna hem på höjden** (SKB-Motion2008Eijer.pdf).

Motion 13

om Egna Hem på höjden - boende

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

Boende

År 2008 fortsatte jag i motionen ”SKB och egna Hem på höjden” en diskussion om SKB:s framtid. Här skall jag fortsätta denna diskussion med tonvikt på fördelarna för de boende medlemmarna.

Under decennier har styrelsen misskött ekonomin på så sätt att man låtit inflationen urholka värdet dels på den boendes sparade pengar och dels på de köandes sparande. Resultatet har blivit två förlorare -- de boende och de köande.

Grundtanken med SKB var att man själv skulle bidra till sina bostäder genom att bilda kapital, dels genom att spara och dels genom att betala 10% av byggkostnaden vid inflyttningen, och därmed skapa möjlighet till införskaffande av bostäder.

Idag betalar de köande högst 500 kronor per år vilket, högt räknat, ger 35 miljoner kronor per år. Denna summa räcker till mindre än 23 nybyggda lägenheter per år. Detta innebär att en köande medlem betalar för mindre än $\frac{23}{70000} = 0.0003$ nya lägenheter per år.

Under samma tidsrymd betalar **en boende** medlem 34 **gänger mer** än en köande för de nya lägenheterna. Men de boende får inget mervärde för dessa pengar, **de får bara betala**, och får **dessutom betala** för sin egen lägenhet.

Mitt förslag i motionen ”SKB och egna Hem på höjden” ger ett större antal lägenheter än 100 och det med hjälp av positiva incitament som marknadsmässig ränta på sparat kapital och extra friköp av bostäderna (kapital skall inte ligga låst utan sättas i arbete).

En annan positiv sak med de föreslagna principerna är att det blir lägenhetsinnehavarens eget beslut vilken utrustning som skall inköpas

Slut på alla förhandlingar med SKB om kylskåp, spis, tvättmaskin, badrummets utformning, knoppar på skåpdörrarna, golvmaterial osv.

För de boende som valt att äga sina lägenheter innehåller motionen från 2008 följande viktiga positiva principer: De boende

- 1) äger sina lägenheter.
- 2) kan inte belastas med en högre kapitalkostnad än den faktiska.
- 3) kan inte belastas med en högre driftkostnad än den faktiska.
- 4) tillgodogör sig själva de förbättringar som görs i lägenheten.
- 5) kan låta lägenheterna gå i arv till sina barn.
- 6) kan sälja lägenheten för att köpa en större/mindre lägenhet eller helt enkelt bara flytta.
- 7) betalar 5 % årlig ränta på lånat kapital, oberoende av om SKB lyckats låna pengar till lägre ränta eller ej. Detta gäller ej det kapital som utgör insatsen om 10%, den skall finansieras utanför SKB.
- 8) kan liksom de köande spara i SKB mot en fast ränta om 5% årligen.

De stora fördelarna med denna fasta princip är att de boende

- kan planera sin ekonomi.
- erhåller 5 % fast sparränta på sina sparpengar.
- vid pension kan ha endast driftkostnaden som utgift. Detta kommer att vara av synnerlig betydelse för framtidens pensionärer. Se länken pensionsöverenskommelsen (<http://skb.syntes.be/Dokument/Quartilen-Pensionssystemet.pdf>) för en analys av pensionssystemet skriven av fd generaldirektören för riksförsäkrings-

verket - KG Scherman.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag föreningsstämman

att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp med representanter för styrelse, förvaltning, köande och boende -- gärna med såväl positiv som negativ eller tveksamspontaninställning till frågan -- för att göra en fördjupad utredning om nya förutsättningar för SKB:s verksamhet i enlighet med riktlinjerna i 2008 års motion ”SKB och egna Hem på höjden”.

Se bilaga 1: ”SKB och egna hem på höjden” (SKB-Motion2008Eijer.pdf).

Styrelsens utlåtande över motionerna 9 – 13

Motionärerna upprepar i stort sett samma förslag som de ställt i motioner till föreningsstämman 2008. Föreningsstämman beslöt då att avslå motionerna. Något nytt har inte tillförts som ändrar styrelsens uppfattning.

Motionärerna föreslår att SKB skall låta utreda om föreningens lägenheter kan omvandlas till sk ägarlägenheter innebärande bl a att de idag boende hyresmedlemmarna skall kunna köpa sina lägenheter. Föreningens köande medlemmar ställs däremot utanför. Ägarlägenheter (som för övrigt inte är tillåtet i befintliga fastigheter enligt svensk lagstiftning) innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på öppna marknaden och att SKB som kooperativ hyresrättsförening upphör.

En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionerna.

Motion 14

om de köandes sparande

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

Ursprungligen krävdes för medlemskap i SKB att den enskilde medlemmen själv sparade till sin lägenhet och SKBs målsättning var att införskaffa bra och billiga bostäder till sina medlemmar.

Genom att bibehålla samma nominella värde på sparandet så har istället bördan för införskaffande av bostäder förskjutits från de köande till de boende. Uttryckt med andra ord så betalar de boende för både sin bostad och de köandes framtida bostäder.

Detta inses enklast om man beaktar att i mitten på 70-talet skulle man spara minst 500 kronor per år tills man erhållit ett sparkapital på 10 000 kronor (för att kunna välja mellan alla lägenhetsstorlekar). Detta motsvarar i dagens penningvärde ett årligt sparande om minst 3 000 kronor och ett totalt sparande om minst 60 000 kronor.

I min motion ”SKB och Egna Hem på höjden köande” anges en rimlig princip för sparandet både vad gäller månadssparandet och dess mål. För en trea (77 kvm) blir månadssparandet 300 kronor per månad för att den köande efter 30 år skall ha ett sparat belopp svarande mot insatsen till denna trea. Mindre/större lägenheter ger mindre/större belopp.

Bara ett återställande av beloppen från 70-talet skulle innebära att de 70 000 köande själva betalar för minst 100 nya lägenheter per år.

Lagtexten

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

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

I den värld vi lever är det dock inte rimligt med fasta belopp utan dessa måste successivt justeras så att inte snedvridande effekter uppstår. Istället för belopp pratar jag därför om principer -- vilka förhindrar snedvridande effekter.

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

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att medlemmars månatliga sparande sätts så att efter 30 år 10% av byggnationskostnaden för önskad lägenhet erlagts.

att sparandet pågår åtminstone tills 10% av byggnationskostnad för önskad lägenhet erlagts.

Styrelsens utlåtande över motion nr 14

Motionären föreslår ändrade regler för upplåtelseinsatsen.

På 2008 års föreningsstämma yrkades det höjning av medlemsinsatsen i någon form samt tillsättandet av en utredningsgrupp med uppdrag att ta fram förslag på höjning/anpassning av insatserna för att sparandenivån ska stödja byggnation av nya lägenheter utifrån gällande regler.

Styrelsen anförde att den har för avsikt att under året studera frågan och överväga behovet av förändringar i insatssystemet. Frågan har under hösten 2008 behandlats i styrelsen.

Slutsatsen blev att frågan bör utredas ytterligare. En arbetsgrupp bestående av representanter för styrelsen, fullmäktige och företagsledningen har utsetts och inlett sitt arbete.

Uppdraget är att göra en översyn av SKBs bosparande och insatser. Avsikten är att framlägga förslag till föreningsstämman 2010 eller 2011.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 15

om Arvoden, löner och andra ersättningar

av Mikael Möller , fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

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

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

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

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

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att löner och förmåner för anställda/inhyrda i SKB görs offentliga för medlemmarna på samma sätt som i börsbolagen och den offentliga förvaltningen.

Styrelsens utlåtande över motion nr 15

Motionären motionerade i samma fråga 2008. Det utlåtande som då lämnades gäller fortfarande och lyder i huvudsak enligt följande.

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

SKB redovisar, liksom börsnoterade bolag, i årsredovisningen t ex medelantalet anställda och uppgifter om fördelningen mellan kvinnor och män. I enlighet med årsredovisningslagen finns även uppgift om det sammanlagda lönebeloppet samt eventuella andra ersättningar, precis som för börsbolag. Arvoden redovisas som en totalsumma för samtliga förtroendevalda. Dessutom redovisas särskilt verkställande direktörens lön samt eventuella förmåner. Övriga anställdas löner förhandlas individuellt och är därför inte offentliga.

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

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 16

om förtroendevaldas arvoden

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

På fullmäktiget 2008 belönade sig de förtroendevalda med en utökning av timarvodet från 355 kronor per timme till 410 kronor per timme. Dessutom indexerades arvodet, till prisbasbeloppet, så att numer är årliga höjningar av timarvodena inbyggda i systemet.

Detta innebar, år 2008, en höjning om 15.5% (7.5% årligen sedan senaste höjningen) med tillhörande inflationsskydd. En icke oäven lönehöjning.

På samma möte nekade man de boende medlemmarna ett indexskydd i händelse av likvidation.

Jag har egentligen ingen invändning mot timarvodets storlek och ej heller vad gäller indexering. Men beslut skall vara reciproka dvs det som gäller för det ena skall även gälla för det andra. Skall arvodena indexeras så skall även medlemmarnas insatser indexeras alternativt ges en ränta.

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

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar, tills reciprocitet råder,

att de förtroendevaldas timarvoden sätts till 250 kronor.

att fullmäktigeledamöterna erhåller två timarvoden per fullmäktigemöte.

att sparande och arvoden behandlas likvärdigt.

Styrelsens utlåtande över motion nr 16

Föreningsstämman 2008 beslutade bl a att införa ett generellt sammanträdesarvode om 0,01 prisbasbelopp för samtliga förtroendevalda. För 2008 innebar det att sammanträdesarvodet var 410 kr och för 2009 är det 428 kr.

Sammanträdesarvodet utbetalas per bevisat sammanträde, och inte per timme som motionären skriver i sin motion. Detta innebär att ersättningen är densamma vare sig sammanträdet varar en eller fyra timmar. Principen har varit sådan under en mängd år. Motionärens förslag om timarvode innebär därför både en ändring av nuvarande ordning och en höjning av arvodena. Här förtjänas det även att framhållas att Stockholms stad tillämpar samma arvodesprincip som SKB för de förtroendevalda.

Motionären har också föreslagit att medlemmarnas insatser skall indexeras alternativt ges en ränta. Styrelsens uppfattning är, såsom tidigare redovisats i olika motionssvar, att det med nuvarande lagstiftning inte är möjligt att indexuppräknas medlemmarnas insatser eller att utbetala ränta på desamma.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 17 om fastighetsskötarnas arbetsuppgifter

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

För de boende medlemmarna är den heltidsanställda fastighetsskötaren den viktigaste personen. Dennes uppgifter har dock aldrig varit ute på diskussion och detta har resulterat i att olika områden är olika nöjda och att fastighetsskötarnas närmaste chefer har satt sin egen, inte alltid goda, prägel på deras arbeten. I själva verket kan vi boende medlemmar klara oss utan den andra personalen om vi har en bra fastighetsskötare -- en sådan var Tommy Attermo (numer avliden). Denna motion baseras på hans sätt att fungera och de diskussioner vi hade när han var på Kampementsbacken.

En anställd fastighetsskötare i SKB förväntas utföra åtminstone följande uppgifter:

- 1) Kontrollera att det är rent och snyggt i de gemensamma utrymmena och vid behov städa
 - a) trappuppgångar.
 - b) vinds- och källarutrymmen.
 - c) garage.
- 2) Hålla rent och snyggt på fastighetens tomt samt sköta planteringarna.
- 3) Hålla rent från löv, snö och is.
- 4) Klara av smärre reparationer i fastigheten samt i övrigt vara de boende behjälpliga.
- 5) Göra besiktningar av lediga lägenheter tillsammans med den gamle/nye innehavaren.
- 6) Vara behjälplig med information om lämpliga hantverkare.
- 7) Vara behjälplig vid ersättande av trasig utrustning som kylskåp, spis mm.
- 8) Sköta kontakter med lämpliga VVS-, målar- och elfirmor när så erfodras.
- 9) Sköta verktygspool för de i fastigheten boende.

Dock i SKB anställs allt oftare extra personal för att sköta planteringar, göra rent från snö, göra rent i garage, göra rent från sand och grus efter vintern osv.

En heltidsanställd fastighetsskötare kan mycket väl ensam fullgöra ovanstående uppgifter för ett bostadsbestånd på 150-200 lägenheter samt fungera som sammanhållande länk i kvarteret. En heltid räcker dessutom för att kunna rycka in som ersättare vid sjukdom och semester.

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

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

att se till att fastighetsskötarna utför uppgifterna ovan.

att inte hyra in extra personal för att utföra ovanstående uppgifter.

Styrelsens utlåtande över motion 17

Motionären motionerade i samma fråga 2008. Det utlåtande som då lämnades gäller fortfarande och lyder i huvudsak enligt följande.

SKB har egna fastighetsskötare i fastigheterna. Fastighetsskötarna utför i princip alla de arbetsuppgifter som motionären beskriver med undantag av besiktningar av lägenheterna, vilka utförs av förvaltarna som har det övergripande ansvaret för fastigheterna. Mer omfattande reparationer utförs främst av personal från SKBs hantverksenhet. Dock händer det att SKB köper de tjänster som fastighetsskötarna eller specialhantverkarna av tids- eller kompetensskäl inte kan utföra. Exempel på detta är viss plogning på vintern och sandupptagning/sopning på våren. För att få hjälp med ogrärensning och omvårdnad om gräsmattor, buskar och planteringar har SKB årligen även ett åttiotal sommaranställda ungdomar.

SKBs bemanning utgår från en branschspecifik beräkningsmodell - framtagen av ett tidigare dotterbolag till arbetsgivarorganisationen Fastigo - där de enskilda fastigheternas skötselbehov (bl a antal lägenheter, entré- och trappytor, grönytor och teknikintensitet) utgör underlag. Bemanningen kan därför anses vara väl anpassad för uppgifterna.

SKB har genomfört ett antal hyresmedlemsenkäter genom åren, och dessa visar också att de resultat SKBs personal åstadkommer uppskattas av hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 18

om för mycket personal

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampemensbacken

Personalkostnaderna har skenat iväg (110 miljoner¹) och de används dessutom som en av motiveringarna för de mot SKB:s grundidé stridande hyreshöjningarna. Det är därför hög tid att vi ställer oss frågan: Vad får vi för dessa miljoner?

I motionen ”Fastighetsskötarnas arbetsuppgifter” diskuterar jag den för oss boende medlemmar viktigaste gruppen anställda. Den som vi boende behöver.

Här återupptar jag min diskussion i motionen från 2007, Införande av en demokratisk organisation (<http://skb.syntes.be/2007/SKB-Motion2007FlerFriOrg.pdf>), med tillhörande föredrag (<http://skb.syntes.be/Dokument/EttDemokratisktSKB.pdf>). Där kom jag fram till att knappt 80 personer är fullt tillräckligt för att sköta organisationen SKB. Detta innebär att drygt 30 tjänster skulle kunna dras in.

¹ Följande siffror har angetts Årsredovisning 2007.

Central administration och medlemservice 30 miljoner.

Fastighetsskötsel 39 miljoner.

Reparationer 24,5 miljoner.

Lokal administration 17 miljoner.

Totalt 30+39+24.5+17=110.5 miljoner kronor. (2006, 110 miljoner)

En jämförelse som stämmer till eftertanke är att jämföra med ett privat bolag, till exempel Akelius Fastigheter AB:

- 1) SKB har en central administration som kostar 30 miljoner och 7000 lägenheter (SKB årsredovisning 2007). Akelius Fastigheter AB har en central administration som kostar 22 miljoner kronor och 35 000 lägenheter (Bokslutsrapport, juli 2007 – juni 2008). Om SKB var lika effektivt som Akelius skulle administrationen kosta ca 5 miljoner kronor.
- 2) SKB:s driftkostnader är 181 miljoner och Akelius 870 miljoner. Om SKB var lika effektivt som Akelius skulle driftkostnaderna vara $870 * \frac{7000}{35000} = 174$ miljoner kronor.
- 3) SKB:s underhållskostnader är 64 miljoner och Akelius 298 miljoner. Om SKB var lika effektivt som Akelius skulle driftkostnaderna vara $298 * \frac{7000}{35000} = 60$ miljoner kronor.

SKB är således $25+7+4=36.0$ miljoner kronor dyrare än Akelius (som dessutom gör sedvanlig vinst om 10-15 procent).

En hänvisning till stordriftsfördelar för Akelius låter sig inte göras, avseende dessa kostnader, ty fastighetsbeståndet är fördelat över hela Sverige i mindre bestånd.

Hemställer därför att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag

att låta göra en opartisk utredning över SKB:s kostnader.

Styrelsens utlåtande över motion 18

Personalkostnaderna 2007 (löner, ersättningar, sociala kostnader och pensioner) uppgick enligt SKBs årsredovisning not 7 till 55,3 mkr. Denna summa omfattar samtliga dem som erhållit skattepliktig ersättning från SKB, d v s ordinarie personal, sommaranställda och förtroendevalda. De siffror (totalt 110 mkr) som motionären hänvisar till innefattar även material för reparationer och skötsel, förbrukningsinventarier, IT-kostnader, m m.

Ett av SKBs långsiktiga mål är att kostnaderna för drift, underhåll och administration skall understiga SABO-snittet i regionen. SKB gör därför årligen en jämförelse med SABO-företagen i Stockholms län och Sverige, Stockholms allmännyttiga bostadsföretag, MKB, Wallenstam, HEBA, m fl, vilka i resp årsredovisning återger detaljer om drift, underhåll och administration. SKBs kostnader är lägre än flertalet ovanstående företags. Det långsiktiga målet har därmed nåtts och det under ett antal år tillbaka. SKB har vid några jämförelser en något högre andel central administration, men har då desto lägre andel lokal administration beroende på hur man valt att fördela de administrativa kostnaderna. En förening som SKB har dessutom en omfattande medlemservice vilken också medför en kostnadspost i verksamheten. Jämförelsen företagen emellan görs dessutom per kvadratmeter uthyrningsbar yta som är ett centralt begrepp i dessa sammanhang. Att, som motionären, jämföra kostnader per lägenhet ger inget hållbart mått då lägenhetsytorna kan variera mycket.

Styrelsen lämnar jämförelsen med Akelius Fastigheter AB utan kommentar, då den inte är så enkel som motionären framhåller. Det framgår t ex inte vad som ingår i företagets redovisade driftkostnader.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen fullmäktige

att avslå motionen.

Motion 19 om diskussionsforum

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

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

Ett exempel på hur en **stor** förening kan införa ett diskussionsforum är Hyresgästföreningens forum för medlemmar (länken är för lång för att anges). Jämfört med HGF är SKB en liten förening.

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

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

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

Styrelsen har aldrig angett den lagparagraf som skulle kunna hindra införandet av ett forum för diskussion.

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

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att under år 2009 införa ett diskussionsforum på SKB:s hemsida.

Styrelsens utlåtande över motion 19

Under de fem senaste fullmäktigestämmorna har motionären tagit upp frågan om att inrätta ett diskussionsforum kopplat till SKB:s hemsida.

Styrelsen har samma uppfattning som tidigare. Införandet av ett diskussionsforum är förknippat med ett antal juridiska, praktiska och ekonomiska problem.

Den som ansvarar för hemsidan har ett stort ansvar för vad som publiceras där. Under 2008 besöktes hemsidan vid 530 000 tillfällen. För att uppfylla lagens krav på övervakning och kontroll av ett diskussionsforum skulle föreningen behöva satsa betydande resurser. Det är i detta sammanhang viktigt att framhålla att via SKBs hemsida finns möjlighet att göra sin röst hörd och framföra synpunkter på verksamheten och i olika frågor.

Sammantaget är det därför styrelsens uppfattning att SKB i nuläget inte bör införa ett diskussionsforum kopplat till hemsidan.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 20 om SKBs nya hemsida

av Henrik Lindberg, fullmäktig i Vårberg och Måns Jonasson, hyresmedlem i Hässelby

SKBs nya hemsida tillför en del bra funktionalitet så som motionsdatabasen och möjlighet att se sin nuvarande turordning på en lägenhet. I det stora hela känns det dock alldeles för magert. Det har gått lång tid utan någon riktigt påtagligt resultat mer än ett nytt utseende på hemsidan. Inte heller verkar det som systemet provats ut riktigt innan det satts i drift.

Exempel på upplevda brister i nuvarande system:

- 1) Prestandan är inte vad den borde vara med långa fördröjningar vid laddningen av vissa sidor. Detta förvånar lite med tanke på vad som i sammanhanget måste ses som låg belastning med relativt få inloggningar. Har man inte bråttom kanske man kan leva med detta, men det bådär inte gott för framtiden när ny funktionalitet läggs till.
- 2) Under ”Sök bostad” har man valt en udda teknisk lösning på navigeringen som gör att webbläsarens normala funktioner för att gå framåt och bakåt sätt ur spel och det går inte heller att spara en länk till en viss lägenhet bland sina favoriter då det inte finns någon riktig adress (url) till respektive lägenhet.
- 3) Webbsidans kod är inte programmerad korrekt eller modernt, och förstasidan genererar ensam 26 felmeddelanden i W3C:s officiella validator för HTML, något som inte tyder på ett fackmässigt utförande.

Exempel på funktionalitet som vi tycker saknas:

- 4) Möjlighet att felanmäla fel utanför den egna lägenheten. Denna möjlighet fanns förut, men har försvunnit.
- 5) Utbyggda statistikfunktioner för att visa t.ex. antalet omflyttningar i ett givet område, antal års kötid som behövts för att få en viss lägenhetstyp givet läge, storlek, etc. Man borde lätt kunna erbjuda utförligare statistik när man gjort sig besväret att koppla upp hemsidan mot fastighetsdatasystemet. Man kan redan nu se viss statistik under respektive lägenhet, men det vi efterfrågar är översiktlig statistik, gärna redovisat med grafer.

Jämför Stockholms Stads Bostadsförmedlings köstatistik:

- 6) <https://bokabostad.stockholm.se/webui/publikalistor/formedladelagenheter.aspx>
- 7) Möjlighet att prenumerera via e-post eller RSS på ledigblivna lägenheter som uppfyller valda kriterier som t.ex. läge, storlek eller maxhyra.
- 8) Debattsidor av den typ som Hyresgästföreningen har på sin Hem&Hyra-sida. http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hemhyra/debate/pages/menu/Debate20070619_060649007/currentDebates

Vi anser även att utvecklingen av hemsidan skall ske i öppen medlemsdialog. En mindre referensgrupp är inte någon någon ersättning för detta.

En möjlighet vi ser är en blogg av den typ som Skandiabanken har för utvecklingen av sin webbtjänst där man kan läsa om hur arbetet fortskrider och även lämna kommentarer och förslag.

http://www.skandiabanken.se/hem/blog/templates/pages/AltBlog___1883.aspx

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi föreningsstämman:

- att ge styrelsen i uppdrag att redovisa alla kostnader för projektet ”ny hemsida” sedan projektets början tills nu.
- att ge styrelsen i uppdrag att överväga om nuvarande projektgrupp och arbetssätt ger oss en högkvalitativ hemsida till ett rimligt pris.
- att ge styrelsen i uppdrag att tillse att hemsidan framöver utvecklas i medlemsdialog

Styrelsens utlåtande över motion nr 20

SKBs nya hemsida lanserades i december 2008. Detta skedde efter ett omfattande utvecklingsarbete där både SKBs medarbetare och konsulter medverkade.

Arbetet med att utveckla den nya hemsidan pågick under nästan ett år. En referensgrupp bestående av medlemmar följde arbetet och hade möjlighet att påverka utformningen. Syftet var att skapa en modern och praktiskt användbar hemsida. Styrelsens uppfattning är att detta har uppnåtts.

Kostnaden för att utveckla den nya hemsidan har uppgått till ca 1,9 mkr.

Sedan lanseringen har många medlemmar hört av sig med positiva reaktioner. Förslag till ytterligare förbättringar har också lämnats. Dessa, liksom motionärens synpunkter, utgör

en viktig grund för en vidareutveckling av hemsidan.

Utvecklingen av hemsidan kommer att ske löpande. Medlemmarnas behov och önskemål skall vara styrande i denna utveckling. Det är viktigt att betona att kostnaderna för att utveckla hemsidan är höga. Avancerade tekniska lösningar och speciella önskemål måste därför vägas mot nyttan innan de genomförs.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 21

om installation av bredband i befintlig bebyggelse

av Mikael Möller , fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

På fullmäktigedagen den 22 november 2008 väckte Henrik Bromfält tanken på att dra in fiber i den befintliga bebyggelsen. Nu är det inte fiber in i lägenheten som avses utan fiber till källaren varifrån vanlig CAT-5 kabel (100 Mbps) dras. Jag har varit med om en dylik uppgradering i HSB. Då drog Bredbandsbolaget, gratis, både fiber i källaren och CAT-5 till lägenheterna. Resultatet blev en anslutningsdosa vid ytterdörren.

I SKB:s fall rör det sig om en investering på 70 miljoner kronor. Detta motsvarar **en ökning** av månadshyran med 55 kronor. Allt enligt SKB:s egen redovisning. Rimligen blir ökningen lika för alla lägenhetsstorlekar.

Fibern kommer inte längre än till källaren och den enkla anledningen härtill är att fiber inte kan böjas i 90 grader. I lägenheten används sedan kabel typ CAT-5 för att ta sig till lägenhetens olika rum. Men ej heller denna kabel mår bra av 90 graders böjar. I föredragning användes en programvara som simulerade olika tekniker för bredband. I denna demonstration jämfördes gamla 36Kbps¹ modem med modern överföringsteknik på upp till 24000Kbps. Detta är som att jämföra en gammal T-Ford med en Lexus. Sånt drar förvisso applåder, från dem som inte är kunniga, men har inget med dagens verklighet att göra. Om man försöker jämföra en T-Ford med en Lexus blir man utskrattad. Folk vet helt enkelt mer om bilar än om bredband.

Nu har utvecklingen gått mycket längre. Till exempel har man via mobilt bredband kommit upp till 60 Mbps, med en teoretisk gräns på 100 Mbps. Comhem erbjuder redan nu, i sitt ledningsnät, upp till 50 Mbps och som standard finns 24 Mbps. Tele2 erbjuder likaså upp till 100 Mbps varav 24Mbps via teleuttaget. Det fåtal boende medlemmar som vill ha stora hastigheter kan faktiskt själva stå sin kostnad.

Man skall också inse att de angivna hastigheterna är teoretiska övre gränser. Mottagarhastigheterna är dessutom totalt ointressanta ty de servrar som skickar data skickar oftast inte med dessa hastigheter. Sändhastigheten varierar där med allt från några 10-tal Kbps till en knapp Mbps. Det finns servrar som är kapabla till stora hastigheter -- men de är ett fåtal.

1 Kbps skall uttydas 1000 bits per sekund. Att överföra en bokstav tar 8 bitar (som kallas byte). Beteckningen Mbps står följdriktigt för 1000 000 bitar per sekund. För ytterligare information se Wikipedia (sök på: Data rate units).

Jag kan inte inse varför flertalet medlemmar skall betala för att ett fåtal medlemmar vill ladda ner filmer. Gå på bio istället.

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

Då det redan nu är möjligt för medlemmar att skaffa sig snabba bredbandsförbindelser föreslår jag stämman

att avslå förslaget på införandet av speciella bredbandsledningar i befintliga bebyggelsen.

att all nybyggnation skall innehålla speciella bredbandsledningar.

att vid större renoveringar undersöka möjligheten att införa speciella bredbandsledningar.

Motion 22

om undersökning av intresset för bredband av kvartersrådet i Dovre

Många av SKB:s fastigheter saknar bredband. Den unga generationen och alla andra som använder IT flitigt har god nytta av bredband och kan nog tveka att flytta till en lägenhet som saknar bredband. För att öka servicen och kvaliteten för de boende bör intresset för installation av bredband undersökas.

Vi yrkar:

- att SKB genom en enkät, helst webb-baserad, hos SKBs boende i fastigheter utan bredband undersöker hur stort intresset är att få bredband
- att enkäten innehåller en väl underbyggd uppskattning på vad som kan erbjudas via bredbandet och en bestämd siffra på hur stort hyrespåslaget skulle bli (vi har fått en uppgift på ca 55 kr/månad)
- att i de fastigheter eller kvarter där en majoritet av de boende vill ha bredband och är villiga att betala hyrespåslaget skall också bredband installeras.

Styrelsens utlåtande över motionerna 21 och 22

Frågan om SKB bör installera bredband för data och Internet, TV och telefoni i samtliga fastigheter, på samma sätt som i nyproduktionen, har diskuterats och utretts under en längre tid. De allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm och Järfälla liksom flera företag i andra kommuner gör det för närvarande. Syftet är att tillmötesgå de krav på högre kapacitet i internetuppkopplingar, krav som i och med utvecklingen ytterligare kommer att öka i framtiden.

I det fall internet endast används till att surfa på hemsidor, betala räkningar m m kan detta göras med internetuppkopplingar med relativt låg kapacitet. Det kan ske genom uppkopp-

ling via telefonnätet, kabel-TV-nätet eller trådlös uppkoppling.

Styrelsen anser att det är framtidens behov som ska styra vilka investeringar som görs och att en bred satsning på bredband i befintlig bebyggelse därför kan vara motiverad.

Styrelsen bedömer i nuläget att det bästa och mest framtidssäkra sättet att bedriva internettrafik är att göra en utbyggnad med fiberkablar till samtliga SKB:s lägenheter. Men det är förknippat med en stor investering som för att kunna genomföras förutsätter en hyreshöjning. Sådan hyreshöjning ska i vanlig ordning behandlas i ett hyressamråd.

Denna ökade hyra kan troligen motiveras med en kraftfullt ökad kapacitet för internet, möjligheter att pressa kostnader för abonnemang för internet, tv och telefoni samt möjligheten att få fler tjänster via internet.

Frågan utreds för närvarande inom SKB och ska behandlas ytterligare av styrelsen under året. Styrelsen tar till sig motionärernas synpunkter, vilka kommer att övervägas närmare i detta utredningsarbete.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionerna besvarade.

Motion 23

Varför är inte gratis digital-TV-kanalerna gratis?

av Ramon Bohigas, hyresmedlem i Göken

För att kunna se de analoga kanalerna SVT1, SVT2, TV4 m fl genom vägguttaget räcker det med att betala TV-licensen, eftersom tillgången till dessa kanaler är fri för alla licensbetalande TV-tittare. Men för att kunna se de digitala s k "fria kanalerna," som alltså annars är också fritt tillgängliga för alla licensbetalande TV-tittare, tar kabel-TV leverantören Com Hem idag betalt med 39:- kr/månaden. Jag anser att det är obefogat att Com Hem kodar dessa kanaler och tar betalt en gång till för något som vi redan betalar med TV-licensen. För oss SKB-hyresgäster borde det alltså räcka med att skaffa en digitalbox eller en TV-apparat med inbyggd digitalbox för att kunna se dem.

Ifall man har två vägguttag för kabel-TV i lägenheten, kräver Com Hem dessutom ytterligare 99:- kr/månaden för ett s k "systerkort" till en andra digitalbox om man vill se samma kanaler, "fria" eller avgiftsbelagda, som man prenumererar på och redan betalar. Dessa avgifter anser jag är oacceptabla och anmodar SKB att kräva att Com Hem omedelbart tar bort dem.

Styrelsens utlåtande över motion 23

SKB har ett avtal med Com Hem som löper till och med 2010 med möjlighet till förlängning. SKBs bedömning är att avtalet är fördelaktigt för SKBs hyresmedlemmar.

SKB har avtalat att Com Hem sänder ut de digitala public servicekanalerna SVT1, SVT2, TV4, SVT24 och Kunskapskanalen/Barnkanalen (KK/BK) till samtliga hushåll i analog form. Dessa kan alltså ses i analog form utan kostnad av alla hushåll .

Den som ansvarar för ett kabel-TV-nät är skyldig att se till att de som är anslutna kan ta emot public service-kanaler även digitalt, men har enligt Post- och Telestyrelsen då rätt att ta ut en skälig avgift för nätet. Avgiften är bedömd till 39 kr/mån.

Vill man se dessa kanaler digitalt måste man alltså betala denna avgift. Vill man se kanalerna i flera uttag rekommenderar styrelsen ytterligare abonnemang à 39 kronor snarare än systerkort.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 24

om ny tekniks negativa inverkan på funktionshindrades hjälpmedel

av Irene Montero hyresmedlem i Timmermannen

Det som för en del räknas som tekniska framsteg kan för andra vara försämringar. Så kan t ex funktionshindrade, vilkas hjälpmedel är anpassade till existerande teknik, helt slås ut av ny sådan.

Som ett exempel bland flera kan anföras Aptusbrickan som eliminerat portkoderna och fungerar som ett slags porttelefon med direktlinje till lägenhetens fasta telefon, som då måste vara en tonvalstelefon. Aptussystemet fungerar inte tillsammans med texttelefon, som många gravt hörselskadade och döva använder. Även om det syns på nummerpresntatören att det ringer från porten, måste de ta sig fram till densamma för att släppa in den besökande.

Ett annat exempel är ip-telefoni som inte fungerar tillsammans med signalanordningar som indikerar att dörren eller telefonen ringer.

Jag yrkar:

- att SKB inför etableringen av ny teknik genomför en konsekvensanalys med avseende på dess inverkan på de hjälpmedel m m som funktionshindrade är beroende av, samt
- att SKB i de fall hjälpmedlens funktion inskränkes eller slås ut bistår de drabbade med anpassning av hjälpmedlen så att fullgod funktion erhålles.

Styrelsens utlåtande över motion 24

Ny teknik införs kontinuerligt i SKBs fastighetsbestånd. Konsekvensanalyser görs löpande på vad ny teknik får för konsekvenser för olika hyresmedlemmar. I de fall speciella hjälpmedel för funktionshindrade försämras eller helt slås ut är det SKBs målsättning att ställa det tillrätta. I de allra flesta fall finns tekniker redan utvecklade. Arbetet med att säkerställa funktionen hos hjälpmedlen kan ske i samarbete med berörda myndigheter.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 25

om koppling av porttelefonen till mobiltelefon

av Birgitta Blohm, hyresmedlem i Köksfläkten

Jag tillhör den grupp av boende som inte har fast telefon utan endast mobil. Det betyder att jag inte har någon koppling till porttelefonen. Min övertygelse är gruppen med endast mobiltelefon kommer att öka och därför kommer också förfrågningar om koppling till porttelefonen att aktualiseras allt mer.

Mitt förslag är att årsstämman beslutar att ge hushåll utan fast telefon möjlighet att koppla porttelefonen till mobilen.

Styrelsens utlåtande över motion 25

I vissa nybyggda fastigheter införs redan från början portlås med beröringsfria nyckelbrickor som ger tillträde till trapphus, källare, garage mm. Dessa lås kombineras ofta med ett porttelefonsystem. Den nya tekniken innebär att porttelefonen inte är ett eget internt system, med en egen telefon som bara används för att svara på anrop från porten. Anrop från porten kopplas istället direkt till lägenheternas fasta telefonanslutning.

Om man som hyresmedlem, t ex av kostnadsskäl, har avstått från att ha fast telefon kan man inte utnyttja denna service. SKB har valt att inte koppla porttelefonen till olika mobiltelefonabonnemang av ekonomiska och administrativa skäl. Det finns väldigt många olika sorters mobilabonnemang med olika kostnadskonsekvenser både för den som ringer upp och den som blir uppringd. Kostnader kan uppstå även om den som blir uppringd inte är hemma och kan öppna, då ju ofta ett mobilsvar går in. SKB står som uppringare av samtalet från porttelefonen till hyresmedlemmen. Om hyresmedlemmen då har en mobiltelefon istället för en fast telefon riskerar föreningen att drabbas av extrakostnader som är svåra att förutse. Av det skälet vill styrelsen avvakta med en sådan lösning som motionären föreslår. Styrelsen avser dock att följa den tekniska utvecklingen för att se om lämplig teknik som löser problemet kan bli möjlig i framtiden.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 26

om utbyte av gamla energislukande kyl/frysar

av Ingegärd Holmbergh, hyresmedlem i Rågen-Axet

Bakgrund

Min elförbrukning, i kilowatt-timmar räknat, har stigit väsentligt trots att jag gjort alla de energisparåtgärder som rekommenderas, med ett undantag. Jag har inte kunnat byta ut min gamla brummande kyl/frys. Den slukar energi och avger en massa värme. Kylen

skapar ofta en vibration så att glasen klirrar i ett skåp 2 meter bort, och på somrarna blir det ofta olidligt varmt i köket

Två gånger på fem år har termostaten gått sönder och i samband med detta har jag bett om att få kyl/frysen utbytt, men fått till svar att SKB inte byter några kylar så länge de går att reparera.

Resonemang

När SKB tog policybeslutet att inte byta några fungerande kylar, då var elen mycket billig och den globala uppvärmningen var inget vi var medvetna om.

Nu finns både starka ekonomiska skäl och starka miljöskäl, som talar för att SKB bör ändra denna gamla policy. Att de ekonomiska skälen hänför sig till de enskilda hyresmedlemmarna, som får orimligt höga elräkningar, och inte till SKB som organisation, kan inte vara utslagsgivande. SKB skall ju också ta tillvara hyresmedlemmarnas intressen, och i det långa loppet tjänar alla på en lägre energiförbrukning.

Mitt yrkande

Jag yrkar att SKB ändrar sin policy när det gäller utbyte av kyl/frysar till att man byter ut gamla och energislukande kyl/frysar, åtminstone för de hyresmedlemmar som begär detta.

Styrelsens utlåtande över motion 26

Det är självklart angeläget att SKB som organisation agerar på ett sunt sätt för medlemmarna både ur ett ekonomisk och miljömässigt perspektiv. Motionären anser att det finns såväl starka ekonomiska som miljömässiga skäl att byta ut gamla kyl/frysar, trots att de har en teknisk livslängd kvar.

Det är riktigt att moderna kyl- och frysskåp förbrukar mindre energi än äldre skåp. Att producera nya kyl- och frysskåp innebär emellertid också en miljöbelastning varför ett äldre skåp kan få tjäna ut innan det går till återvinning. Att skrota fullt fungerande kyl/frysar för att installera nya innebär alltså en onödig negativ påverkan på miljön, men också det ekonomiskt rimliga kan ifrågasättas.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 27

om installation av fullhöjdskylskåp resp frysar

av kvartersrådet i Vårberg

I SKBs kvarter i Vårberg så finns det lägenheter i storlek från 1:or upp till 5 rum & kök.

Alla lägenhetsstorlekar har samma köksutrustning vad gäller vitvaror. Det vill säga lika stort kylskåp oavsett lägenhetsstorlek. Detta är för oss som bor i detta område mycket märkligt, då det oftast bor flera personer i en större lägenhet, dessutom finns det inte ens frys som standard i lägenheterna, vissa har väl ett frysfack, men det ersätter inte på något sätt en frys!

De större lägenheterna borde när det är dags att byta kyl, kunna få en riktig *fullhöjdskyl* istället, även frys borde också ingå i hyreskostnaden. Idag blir det ett tillägg på hyran om man vill ha en liten frys bredvid i ett av köksskåpen.

Vi betalar också samma hyreshöjningar, som alla andra kvarter där ordentliga kylar och frysar ingår i hyran, att våra kvarter som är byggda på slutet av 60- talet skall vara utan denna mininivå på standard, är i sig mycket märkligt.

Vi uppmanar styrelsen och stämman att:

Besluta om att vid byte av uttjänta kylskåp, så skall det installeras riktiga fullhöjdskylskåp i lägenhetsstorlek från 3 rum & kök och uppåt, (utan frysfack). Detta gäller givetvis alla de kvarter där stor kyl & frys saknas idag.

Besluta om att installera frysskåp i de lägenheter som vill ha detta, och detta utan det extra uttag av avgift som görs idag, dessutom ta bort de extra avgifter som redan faktureras. Har man redan egen frys, så sätts det in en ny vid önskemål eller efter avflyttning.

Motion 28

om tillval av kyl/frys

av Mikael Spolander, hyresmedlem i Kampementsbacken

Vid byte av vitvaror saknas f.n. valmöjlighet av kyl-/frysmodell trots att olika hushåll har skilda behov. Hushållssammansättningar varierar från enpersonhushåll till flerbarnsfamiljer, där större lägenheter leder till större variation av såväl hushållssammansättning som behov.

Vitvarutillverkarna erbjuder således en flora av alternativa modeller.

Att ha full valfrihet medför ökade kostnader och ökad administration. Även avsaknad av valmöjlighet visar sig leda till ökade kostnader, vid såväl inköp som drift. Alltför rigid begränsning kan därutöver leda till att medlemmar på eget initiativ bekostar och installerar udda fabrikat och modeller, utan att beakta det övriga beståndet.

Till exempel tvingas hushåll med små behov av frys att, för närvarande, installera kyl-frysskåp med stor frysdel. Förutom låg servicenivå medför begränsningen högre inköps-



Bild 1: Anvisad modell



Bild 2: Fördelaktigare alternativ

kostnad än tillverkarens likvärdiga alternativ med mindre frysdel. Därtill kommer en ökad energiförbrukning med påföljande negativ miljöpåverkan. Underhållskostnaderna torde vara oförändrade då fabrikat, komponenter och reservdelar är identiska, enbart volymfördelning kyl-frys skiljer, enl. uppgift från tillverkaren.

För SKB tidigare redovisat exempel, se nedan, har visat att avsaknad av valmöjlighet leder till ökade inköpskostnader på närmare 4% samt att energiförbrukningen blir närmare 4% högre per år. Miljöpåverkan ökar därmed och medlemsnyttan begränsas.

En alternativ modell vid byte av kyl/frys leder således direkt till bättre behovsanpassning, lägre inköpskostnader, lägre energiförbrukning och därmed lägre driftkostnad och mindre miljöpåverkan i linje med SKBs deklarerade miljöambitioner.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att stämman beslutar

att tillåta tillval med bättre ekonomi-, miljö- och förvaltningsegenskaper vid byte av kyl-/frys

Styrelsens utlåtande över motionerna 27 och 28

Uttjänta kylar med frysack byts idag ut mot en kyl/sval. Båda skåpen är 155 cm höga. Kyl med frysack installeras inte längre. Om hyresmedlemmen så vill kan denne göra ett tillval och istället få en kyl/frys. De kyl/frysar som då installeras är 175 cm höga för lägenheter 1-2 RoK och 195 cm höga i lägenheter > 3 RoK. Dessa tillval kostar 12 kr/mån, en kostnad som läggs in i grundhyran.

Motionärerna vill att SKB dels ska installera en frys kostnadsfritt till dem som så önskar, dels ta bort de avgifter för tillval som finns idag och även öka valfriheten för hushåll med olika behov.

När det gäller önskemålet om att kostnadsfritt få en frys installerad vill styrelsen göra föreningsstämman uppmärksam på att hyran för dessa lägenheter en gång har satts utifrån att de saknar frys. De tillval som är gjorda har beräknats utifrån en självkostnad. Styrelsen

finner därför inget skäl att ändra det förfarande som är idag.

SKB försöker hitta en standard som passar så många som möjligt vid erbjudanden om olika tillval. Speciella önskemål från enskilda hyresmedlemmar kan därför inte alltid tillfredställas. SKB har, med stöd av de erfarenheter som finns av vad som efterfrågats, valt en modell med lika delar kyl/frys vid dessa tillval. Styrelsen är medveten om att det finns många olika hushåll med olika behov i SKBs fastigheter, men anser att dagens tillvalsmo- dell i allt väsentligt tillgodoser de boendes behov och önskemål. Styrelsen kommer dock att se över möjligheten till ett utökat tillval i framtiden

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motion 27, samt

att anse motion 28 besvarad.

Motion 29 **om insamling av komposterbart hushållsavfall.** av kvartersrådet i Vårberg

Vi i Vårberg har testat detta i ett år med utmärkt resultat!

Man lägger det komposterbara matavfallet i majsstärkelsepåsar i stället för vanliga sop- påsen. Samtidigt som man slänger sina hushållssopor så tar man med sig sin påse med komposterbart avfall och lägger den i en speciell tunna. Dessa tunnor placeras lämpligen där de andra hushållssopbehållarna är placerade, I och med detta så minskar sopmängden, slutresultatet blir biogas och jord, vår belastningen på miljön minskar, och alla tycker detta är mycket enkelt.

Förbränning av sopor minskar, en mindre mängd aska hamnar på en soptipp. Detta blir bara till fördelar. Och detta överensstämmer med stadens & SKBs miljömål.

Vi yrkar på:

- Att styrelsen/stämman bifaller en utökning av insamlingen av komposterbart hushållsavfall från alla SKBs kvarter där det är praktiskt möjligt.
- Att styrelsen/stämman avsätter resurser för detta.
- Att styrelsen/stämman verkar för kompetensutveckling i denna möjlighet och att det sker i kvarteren med kvartersrådets hjälp! Där det är praktiskt möjligt förstås.

Motion 30 **om källsortering** av Hardy G Holmberg, fullmäktigesuppleant i Maltet

Min erfarenhet har jag skaffat mig som ansvarig för sopsortering i Brf Sjöfararen, 175

lägenheter

(4 punkthus, 35 radhus, 5 trevåningshus) och 3 soprum i Hammarbyhöjden.

Jag tycker att vi på SKB även ska sortera:

- Hård- och mjukplast, cellplast 1 fraktion
- Papp och papper 1 fraktion
- Textilier, kläder och skor 1 fraktion

Dessa tre fraktioner plus allt som SKB idag sorterar är **allt**.

När det gäller textilier, kläder och skor samarbetar man med Läkarmissionen, Erikshjälpen och Samhall hämtar enligt schema och behov.

Inga kostnader för SKB utan här sparar SKB pengar.

Upplysningsvis så har jag i Hammarbyhöjden ställt ut 17 insamlingscontainer. Under två år har ingen skadegörelse inträffat och de är inbrottssäkra.

Det är en ofantlig mängd textilier, kläder och skor som man kan samla in. Gissningsvis tror jag att det rör sig om 4 - 5 m³ i veckan på Maltet och garanterat att alla medlemmar blir nöjda och glada.

Det största bostadsföretaget i Stockholm, Svenska Bostäder, har bestämt sig för att samla in textilier, kläder och skor i samtliga fastigheter. Även följande fastighetsföretag är med ”på tåget”:

HEFAB, Olof Lindgren, Micasa, Stockholmia m fl med början i Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Information: När det gäller insamlingen går en mycket liten del till secondhandbutikerna och till länder som vill ha våra begagnade kläder. Resten går som råvara tillbaka till textilindustrin.

Hård-, mjuk- och cellplast samt papp och papper hämtas av den ordinarie transportören av källsorteringsmaterialet.

I framtiden kommer det att bli mycket dyrare att förbränna det som går att källsortera.

Bilagor från Erikshjälpen och FTI.

Bilagorna kan beställas från SKBs kontor.

Se även www.ftiab.se, www.lakarmissionen.se; www.erikshjalpen.se

Styrelsens utlåtande över motionerna 29 och 30

Styrelsen delar motionärernas engagemang för källsortering. SKB har sedan lång tid erbjudit sina hyresmedlemmar möjligheter att sortera sina sopor.

Insamling av kompost förekommer i de kvarter där man vill ha det. Det finns inget som

hindrar detta och komposten används oftast lokalt som jordförbättring. Stockholms stads insamling av kompost från flerbostadshushåll har varit begränsad, men det finns tecken på att den kan komma att utvecklas.

SKBs återvinningsrum är idag avpassade för hämtning av sorterat hushållsavfall (exkl våtsopor) i sju fraktioner. Dessa fraktioner är

- Brännbart torrt avfall
- Metaller
- Ej brännbart avfall
- Förpackningar av glas; färgat och ofärgat
- Wellpapp
- Returpapper
- El-avfall

De som vill sortera i ytterligare fraktioner har möjlighet göra detta och själva lämna avfallet på materialbolagens återvinningsstationer.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionerna besvarade.

Motion 31

om åtgärder mot rökning

av Soile Lingman, hyresmedlem i kvarteret Rågen-Axet

Tobaksrök som tränger in i lägenheten är ett ständigt problem för mig som allergiker. I mitt hus har alla enrumslägenheter balkong, fönster och luftintag mot gården. Balkongerna sitter tätt intill varandra.

Jag har räknat ut att röken som tränger in i min lägenhet kan komma in på tre olika sätt. Från balkonger där en eller flera personer röker eller från gården där lokalhyresgästens grupper står och röker under våra luftintag. Röken kan också komma in genom postluckan i dörren där ventilationssystemet drar in rök från trapphuset som ofta är rökfyllt p g a storrökare på samma våningsplan. Situationen blir alltmer olidlig och jag har svårt att sova på natten p g a den dåliga luften.

SKB har tidigare klargjort att man inte kan förbjuda någon röka i sin bostad eller ens på sin balkong. Då ser jag inte någon annan lösning än att SKB tar bort postluckan i dörren och inrättar postboxar på entréplanet. Om luftintagen till våra lägenheter måste vara alldeles i närheten av balkongerna, som det nu är, borde man enligt min uppfattning kunna förbjuda rökning på balkongerna. I annat fall bör SKB ordna ett annat ventilationssystem än det vi har.

Rökning på gården av lokalhyresgästens grupper borde kunna förbjudas med hänsyn till de boendes trivsel och hälsa. Jag har påtalat problemet för SKB som lovat kontakta lokalhyresgästen i frågan, men det har ännu inte gett något resultat.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Frågan om att förbjuda rökning i SKBs hus och balkonger har varit föremål för behandling på föreningsstämmor flera gånger under 2000-talet. SKB har då klargjort att man inte kan förbjuda någon att röka i sin lägenhet eller på sin balkong. Att rökning kan vara ett svårt problem för den enskilde hyresmedlemmen har styrelsen stor förståelse för. Det problem som motionären tar upp med förslag på lösning är emellertid inte något stämman kan ta ställning till. Frågan måste få sin lösning i den dagliga skötseln och förvaltningen av fastigheten.

SKBs förvaltningsavdelning har för avsikt att ytterligare påtala den störning motionären upplever för närmast berörda samt i övrigt vidta lämpliga tekniska förvaltningsåtgärder, för att på så sätt så långt möjligt är minska den störning detta innebär.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 32 om städningen inom SKB

av kvartersråden i Kappseglingen och Maltet, samt Annica W Jennehov, hyresmedlem i Kappseglingen

Undertecknade har bott i kv. Kappseglingen resp. Maltet sedan starten. Vår uppfattning är att städningen lämnar en del övrigt att önska.

Rena och välstädade trappuppgångar och hissar är en trivselfråga och bidrar till att göra boendet attraktivt. Det motverkar också en allmän förslappning och låtgå-attityd samt gör det både roligare och lättare att som boende bidra till ordning på gårdar, i trapphus och i hissar. Det är inte så lätt att ställa krav på någon när man får till svar: Ett papper mer eller mindre gör väl ingen skillnad här!?

Vi har förstått att SKB:s princip är att tillämpa något som kallas ”Städning vid behov”.

Resp. fastighetsskötare är den som har att avgöra behovet. Detta medför att vissa kvarter upplevs som välstädade och andra som allmänt smutsiga. Så skall det naturligtvis inte vara. Det är också orättvist mot fastighetsskötarkåren. Att städa är ingenting som man gör med vänster hand utan kräver noggrannhet och kunskap om olika städmetoder, vilka material som krävs för resp. arbetsuppgift, när och hur man genomför en specialstädning i form av golvvård etc. Man kan vidare konstatera att andra arbetsuppgifter ofta prioriteras på bekostnad av städningen.

Vi har också lite svårt att förstå hur man på centralt håll beräknar den tid som kommer att åtgå i resp. fastighet för att motsvara den behovsbedömning som resp. fastighetsskötare gör. Hur vet man att tiden räcker till? Hur vet man att den behovsbedömning som resp. fastighetsskötare gör stämmer överens med det behov som upplevs av de boende? Eller är det ointressant? En sak vet vi som skriver detta - den behovsbedömning som görs i Kappseglingen och Maltet stämmer inte överens med vår uppfattning.

Låt oss ta några exempel:

- Smuts från byggtiden ligger fortfarande kvar i hissarnas dörrspår
- Hissarnas väggar och dörrar består till delar av rostfri plåt, ett material som är ganska svårt att hålla rent från finger, hand-och andra avtryck. Sådana avtryck har funnits i hissar under lång tid
- Våttorkning av trapphus och hissar är ytterst sällan förekommande. Att bara dammsuga ger inte alltid någon synlig effekt. Smuts- och lerfläckar blir kvar, vecka efter vecka

Med anledning av ovanstående föreslår vi att

- principen ”städning vid behov” tas bort
- städningen utförs av personal/entreprenör med tillräcklig kunskap om städning
- i de fall egen personal även i fortsättningen ska användas, ska förutsättningar ges så att städningen kan utföras med ett tillfredsställande resultat
- ett städschema upprättas i samråd med städansvarig innebärande bl a att regelbunden städning införs (oftare på utsatta ställen som i hissar och entréer, mindre frekvent under sommarperioden etc).

Motion 33

om behovstädning

av kvartersrådet i Vårberg

Inom SKB praktiserar man behovstädning av allmänna utrymmen, vilket innebär att fastighetsskötaren bedömer när städning behövs. Allt gott i teorin. Vi ska inte städa utrymmen som inte behöver städas.

Kvarteren är dock knappast utformade så att arbetsbördan passar exakt för en eller två fastighetsskötare. Man hamnar lätt i en situation där kvarteret är för litet för två fastighetsskötare, men för stort för en fastighetsskötare. Även sjukfrånvaro m m skapar personalbrist.

Problemet vi tycker oss märka är att när fastighetsskötaren hamnar i tidsnöd är det just städningen som får stå tillbaks.

Sen behöver även utrymmen med lågt städbehov en regelbundenhet i sin städning. Låter man det gå för lång tid mellan städtillfällena gror det igen. Trots att dammråttorna inte dansar runt när man gör en snabb överblick så kan det finnas städbehov.

När ca 20% är missnöjda med städningen (enligt senaste AktivBo-enkäten) så är det inget man bara kan sopa under mattan. Det är ett problem. Att 80% är nöjda betyder inte mer än att vi har olika städat hemma. Människor har olika behov/trösklar och det behövs därför vissa principer om hur en acceptabel städning skall vara.

Vi anser att städningen är avgränsat område som lämpar sig för att låta en städfirma utföra när inte fastighetsskötaren hinner med denna arbetsuppgift på ett tillfredsställande sätt. En förutsättning är dock att resultatet övervakas av fastighetsskötaren så att städningen inte missköts.

Vi anser att det borde utvecklas en rutin där fastighetsskötaren på bestämda intervall går igenom allmänna utrymmen och skriftligen dokumenterar städbehov och övrigt som behöver ordnas. Detta utgör även den övervakande funktionen om städningen ej sköts av fastighetsskötaren själv.

Därefter sker städning efter någon form av tidsschema och en upprättad städplan med fastighetsskötarens skriftliga dokumentation som grunden för viss behovstädning.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi föreningsstämman:

- att ge styrelsen i uppdrag att tillse att det tas fram en städplan för respektive kvarter.
- att ge styrelsen i uppdrag att tillse att det utvecklas en rutin och blankett för fastighetsskötarens genomgång av allmänna utrymmen enligt ovan.
- att ge styrelsen i uppdrag att tillse att underbemanning i kvarteren kompenseras med städfirma som tar över regelbunden städningen helt eller delvis.

Styrelsens utlåtande över motionerna 32 och 33

SKB har sedan mycket lång tid utfört inre städning med egen personal. Städningen utförs av fastighetsskötarna, som förutom städning sköter trädgård, vinterunderhåll, tillsyn, mindre reparationer mm. Fastighetsskötarna har en adekvat utbildning för ändamålet. Bemanningen är bestämd utifrån en beräkningsmodell som tar hänsyn till fastigheternas storlek mm (se vidare styrelsen svar till motion 17). Bemanningen är enligt styrelsen uppfattning väl avvägd.

SKB tillämpar s k behovstädning, vilket innebär att det är behovet som styr städinsatserna. Det varierar över tiden, beroende på årstid, väderlek, nedsmutsning mm. Det är inget fritt val för fastighetsskötaren att avgöra om städning ska utföras eller inte. Förvaltningsavdelningen arbetar kontinuerligt med att klargöra hur viktigt det är att SKB har välskötta fastigheter, där inte minst städningen har en central roll. I tider av sjukdom eller annan frånvaro finns rutiner för att ta in vikarier eller utföra städning med entreprenörer. Förvaltaren är den som har ansvaret för att fastigheterna är i gott skick och kontroller görs löpande.

Städresultatet i SKBs fastigheter är och har varit bra. Det visar jämförelser med andra bolag. Visst kan trapphus under vissa perioder vara bristfälligt städade, men skall snarast möjligt givetvis rättas till. Brister har då främst förekommit i samband med övergång från ny- eller ombyggnad till förvaltning eller då fastighetsskötare har bytt områden, innan nya eller förändrade rutiner har hunnit sätta sig ordentligt. Detta föranleder emellertid inte styrelsen att ändra på dagens system.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionerna besvarade.

Motion 34

om kvalitetssäkring av felanmälanrutinerna

av Kvarteretsrådet i Kampementsbacken

Felanmälan kan göras på minst två sätt: antingen ringer man till felanmälan eller så mailar man alternativt skriver ett brev. Alla sätten är bekväma, dock är det periodvis svårt att komma fram via telefonen.

Det förekommer sällan eller aldrig att man får besked när felet kommer att åtgärdas. Enskild hyresmedlem får inte återkoppling om ev. åtgärd betr. tidpunkt då felet blir åtgärdat eller beräknas bli åtgärdat. När man mailar, får man ett ”autosvar” om att felanmälingen emottagits, inget mer.

Då det gäller felanmälingar till allmänna utrymmen (t ex tvättstugor) sker det ingen återkoppling alls. Det händer allt som oftast att lappen om att man gjort felanmälan sitter t ex på tvättmaskinen två till tre veckor, men inget besked när man beräknar att reparationen skall äga rum.

Allt detta kan bero på, har jag/vi fått veta, att felanmälan är periodvis underbemannad och/eller att många ärenden inkommit samtidigt. Personalen som arbetar hinner helt enkelt inte med.

För att SKB-s styrelse, förvaltare och fastighetsskötare få överblick om omfattningen över felen samt göra en uppskattning om ev. större insatser/ åtgärder om uppstådda fel i ett och samma område.

Härmed vill vi att SKB kvalitetssäkrar felanmälan.

- vem har tagit emot felanmälan
- datum för felanmälan
- vilket besked får anmälaren.
- anmälaren skall få ett ärendenummer för snabbare återkoppling.
- SKB skall föra separat statistik över felanmälingarna i de olika distrikten.

Styrelsens utlåtande över motion 34

Då det gäller skötsel frågor och smärre reparationer kan hyresmedlemmar via mail, telefon eller brev vända sig till SKBs felanmälan eller direkt till resp fastighetsskötare. I det senare fallet kan en tid avtalas med fastighetsskötaren om när åtgärden ska utföras.

Om det rör sig om ett fel av en sådan art att en hantverkare måste tillkallas tar man kontakt med felanmälan. Naturligtvis skall hyresmedlemmen få sitt fel avhjälpt så fort som möjligt. Dock kan det under vissa perioder vara en anhopning av samtal och ärenden som gör att det kan ta lite tid innan arbetsordern hamnar hos den som skall utföra reparationen. Det är hantverkaren som tar direkt kontakt med hyresmedlemmen för att avtala tid för reparationen. Ny teknik med i princip de funktioner som motionärerna efterfrågar finns redan installerad och skall när den blir intrimmad vara ett hjälpmedel som kommer att underlätta hanteringen för personalen så att servicen kan förbättras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

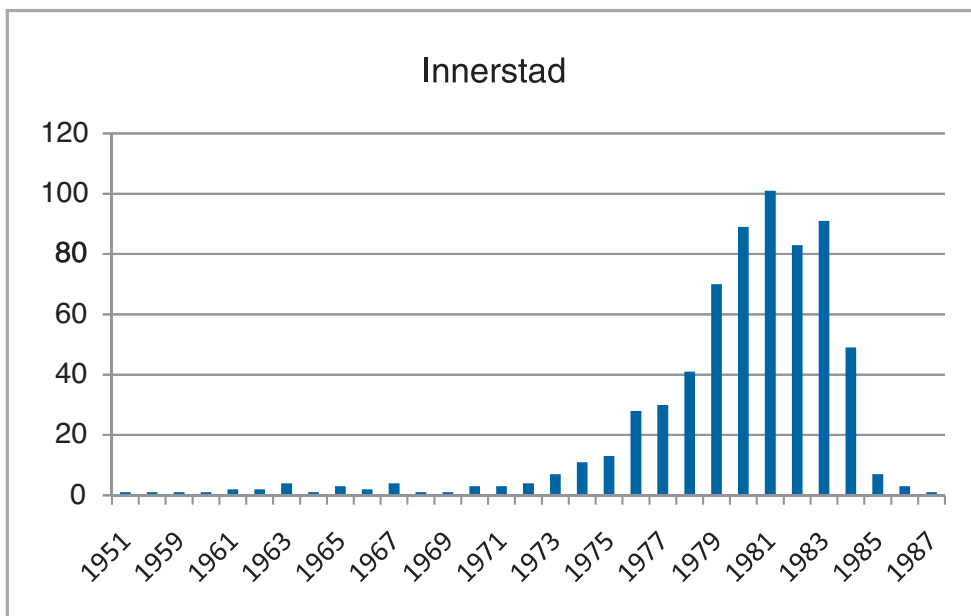
Motion 35 om framtida kötider

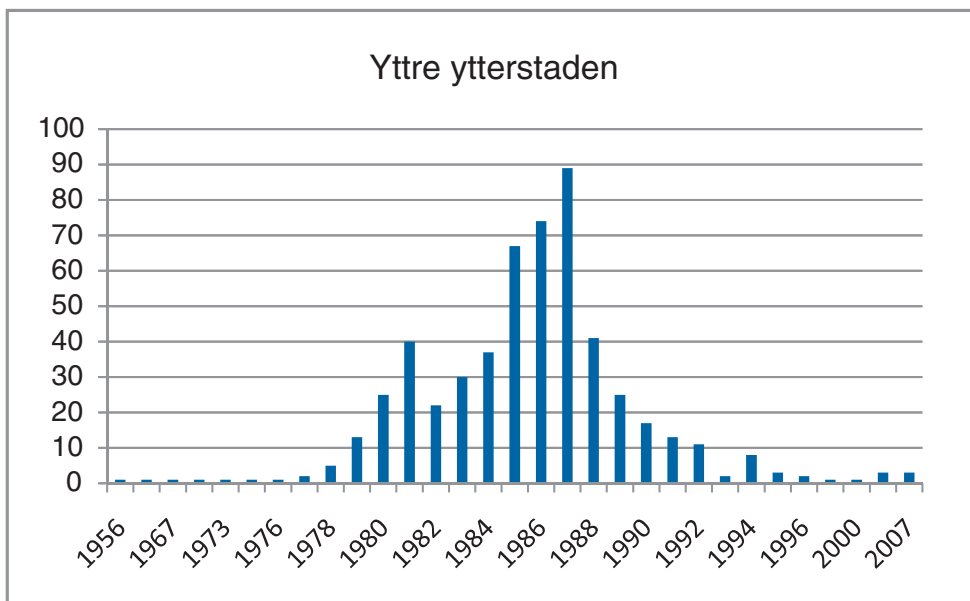
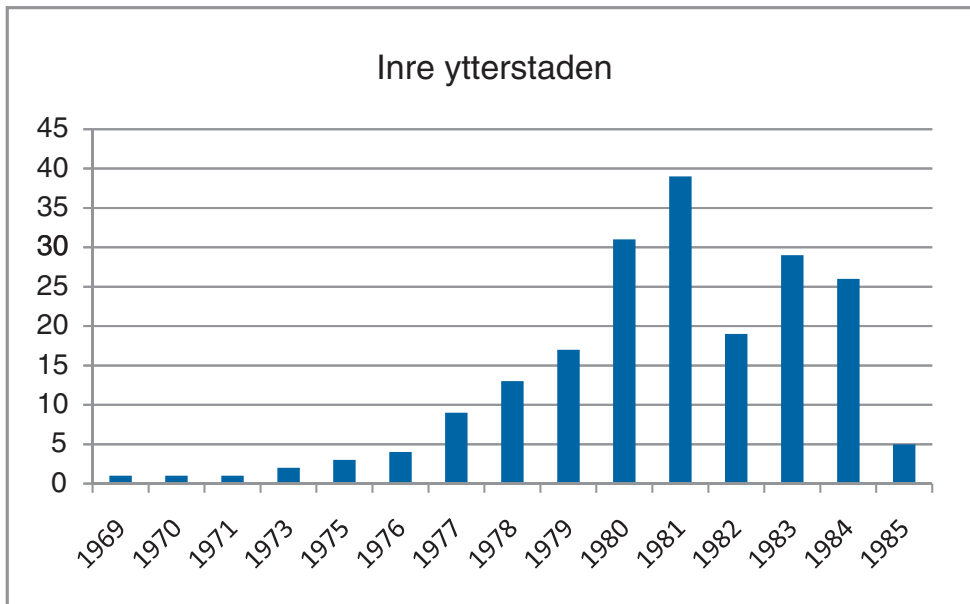
av Henrik Lindberg, fullmäktig i Vårberg

Den som är intresserad av att gå med i SKB och klickar på ”Läs mer här”-knappen under ”Vill du bli medlem” på förstasidan på SKBs webbplats kan läsa att kötider för närvarande är från 20 år för innerstad och inre ytterstaden, och att yttre ytterstaden är från 10 år. Samma siffror står i årsredovisningen för 2007 bortsett från att man angett kötiden i innerstad från 25 år.

Tittar man dock på köhistoriken är det ingen med kötid senare än 1987 som fått lägenhet i innerstad och 1985 för inre ytterstaden via den vanliga förmedlingen. Det är 22 respektive 24 år. I yttre ytterstad har upp till kötid 2007 fått lägenhet så med samma mått är det från 1 års kötid där. Se nedanstående grafer.

Innerstad avser enligt samma klassificering som SKB använder dvs lägenheter innanför tullarna samt Hammarby Sjöstad. Inre ytterstad är Årsta, Gröndal, Björkhagen, Kärrtorp och Bromma. Yttre ytterstad är övriga kvarter.





Med ledning av dessa grafer skulle jag vilja påstå att kötiderna för både innerstad och inre ytterstad är c:a 1979-1984, dvs 25-30 år. För den yttre ytterstaden gäller c:a 1979-1989, dvs 20-30 år. Det är i dessa intervall som i princip all förmedling sker. Har man kortare kötid ska det till mycket tur och tillfälligheter för att få en lägenhet.

Denna information är dock bara av egentligt intresse för den som redan stått länge i SKBs kö. För de nyare medlemmarna är det andra förutsättningar som gäller. Låt oss göra lite grova uppskattningar angående kötiderna baserad på den öppna information som finns.

Turordningsår	Boende	Köande	Samtliga
1917-1970	696	381	1077
1971-1975	549	476	1016
1976-1980	2094	3710	5804
1981-1985	1884	8663	10547
1986-1990	707	12800	13507
1991-1995	287	11180	11467
1996-2000	292	15957	16249
2001-2005	276	16026	16302
2006-	121	5091	5212
Totalt	6897	74284	81181

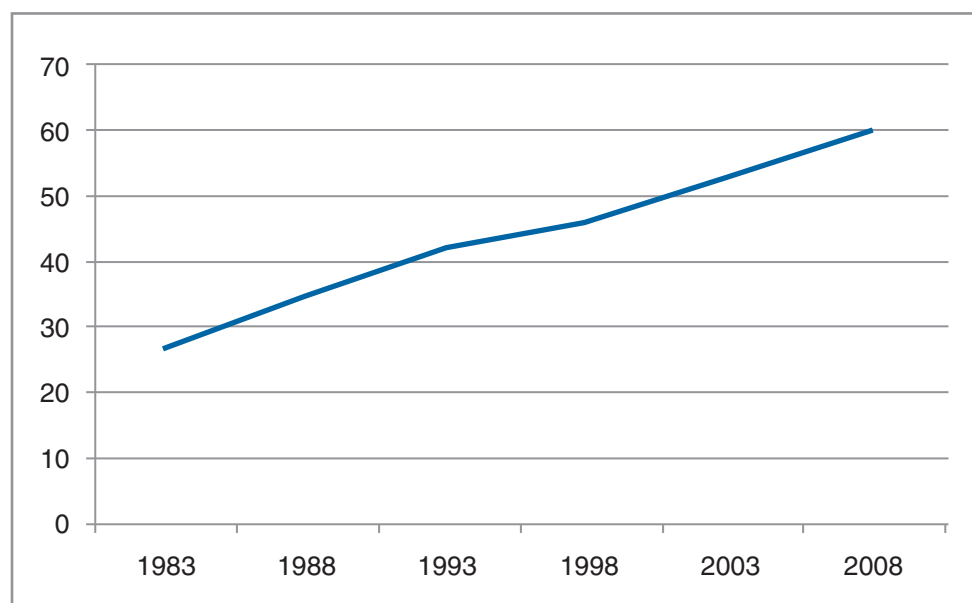
Om vi tittar på graferna igen ligger intervallet 1976-1980 i grafernas början. Låt oss tolka det som att detta intervall är ganska mättat och större delen som vill ha lägenhet har fått det. Det är c:a 50% boende.

Läser man årsredovisningar ser man att omflyttningen ligger ungefär på 10%. I tidigare årsredovisningar från början av 2000-talet så redovisas även hur många av dessa som flyttade från SKB. Det var ungefär hälften. Dvs 5% av det totala beståndet. Uppskattnings består även detta förhållande fortfarande.

Enligt årsredovisningen 2007 har man satt som mål att inom fem år skall lägenhetsbeståndet ha ökat med 500 lägenheter, dvs 100 lägenheter per år.

Enligt årsredovisningen 2007 har föreningen 6976 lägenheter.

Om vi tar dessa siffror och räknar hur många år det tar att ”mätta” respektive kötidintervall till 50% boende under förutsättning av 5% av beståndet frigörs per år och 100 lägenheter nyproduceras per år. Då får vi ungefär följande antal års kötid för respektive år innan de kommer i gott läge att få en lägenhet i innerstad samt inre ytterstad. Dra av runt fem år för lägenheter i yttre ytterstaden.



Enligt samma beräkningsmodell skulle vi behöva bygga c:a 600 lägenheter per år för att kötiderna inte skall växa. Det måste vara en omöjlighet för SKB att finansiera en så omfattande nyproduktion med nuvarande regler för insatser.

Jag gör inget anspråk på vetenskaplig exakthet här. Däremot är jag övertygad om att det ganska väl illustrerar den ökning i kötider vi har att vänta oss. Jämför med grafen för medlemsutvecklingen som t.ex. finns att beskåda på SKBs hemsida.

I min värld är det inte hederligt att locka in nya medlemmar med formuleringar som ”Bli medlem och finn ditt drömboende”, och endast vaga antydningar om att kötiderna kommer att förlängas.

Jag är övertygad om att de som ställer sina barn och barnbarn i SKBs kö har för avsikt att ge dem en bra start på boendemarknaden när de gått klart sin utbildning och ska börja jobba, inte ett seniorboende.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag föreningsstämman:
att ge styrelsen i uppdrag att anlita en kunnig statistiker som med hjälp av full tillgång till medlemsdata får göra en uppskattning om framtida kötider.

att ge styrelsen i uppdrag att tillse att all information om kötider ändras från vaga antydningar om ökade kötider till en mer konkret redovisning.

Styrelsens utlåtande över motion nr 35

Styrelsen instämmer i motionärens konstaterande att informationen om kötider till SKBs lägenheter kan förbättras. I dag anges relativt grova intervall avsedda att ge läsaren en ungefärlig uppfattning om kötiderna till olika områden. Kötiden till en lägenhet i innerstaden har inte förändrats särskilt mycket de senaste åren medan kötiderna i ytterstaden varierat mer. I nyproduktionen är det normalt lättare att få en lägenhet med kortare kötid. SKBs kötider avspeglar i stort situationen på Stockholms bostadsmarknad.

Styrelsen tar till sig motionärens synpunkter och ambitionen är att i framtiden kunna presentera bättre och mer detaljerad köstatistik.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 36 om vätgas i bilar och för bostäder av Ove Seltmann, köande medlem

Autonatur AB söker ett samarbetsprojekt angående användandet av vätgas i bilar och (eller) för bostäder.

Inköp av vätgas utrustning kan begränsas till förslagsvis 200 000 kr första året. Om belåtenhet uppstår kan ett större inköp bli aktuellt nästkommande år I syfte att minska energikostnaden för SKB. I övrigt bör styrelsen bemyndigas att göra en upphandling om inköp av vätgasutrustningen och var den ska verka för SKB.

Autonatur AB är generalagent i Sverige och Norge för Hyway1 Ltd.

Hyway1 ltd är ett världsledande svenskägt företag inom vätgasteknologin.

Styrelsens utlåtande över motion 36

Ove Seltmann, som har ägarintressen i företaget Autonatur, föreslår ett samarbetsprojekt om användandet av vätgas i bilar och bostäder. SKB har ett allmänt intresse att agera långsiktigt och miljömässigt. Vad det gäller användandet av vätgas i bostäder är tekniken fortfarande oprövad för användning i stor skala och därför inte för dagen aktuell. Forskningen angående praktiskt användande av vätgas måste komma längre innan det kan bli en fråga för SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 37 om klimatsmart byggande av kvartersrådet i Dovre

SKB har ett gott renommé vad gäller kvalitet och långsiktighet i sin verksamhet. I arbetet för att minska miljöpåverkan har handlingsplaner tagits fram och följts. För att ytterligare visa sitt ansvar för långsiktigt hållbara lösningar är det nu dags för SKB att lägga sig i framkant vad gäller miljövänligt byggande.

Det finns flera särskilt miljövänliga lösningar som inte har nått ut på den stora marknaden men som är tillräckligt testade för att använda inom SKBs produktion. De lösningar som sparar energi kanske har långa avskrivningstider idag, men med stigande energipriser kommer energismarta fastigheter att bli en stor tillgång och ge god lönsamhet i SKBs bestånd.

God inspiration kan finnas i Hammarby sjöstads exempel (vattenledningar i husen i rostfritt och plast, m m), Broågorden i Alingsås och passivhuscentrum.se för passivhus.

Vi yrkar:

- att SKB utreder vilka miljövänliga lösningar som kan användas i framtida byggande
- att SKB planerar in ett pilotkvarter med byggstart senast 2020
- att SKB särskilt undersöker möjligheten att bygga passivhus
- att SKB särskilt undersöker möjligheten att dra vattenledningarna i annat material än koppar, för att därigenom minska kopparbelastningen på reningsverken och i förlängningen vattendragen
- att SKB särskilt undersöker alla möjligheter att minska vattenförbrukningen

Motion 38

”Värna miljön – energieffektivisera – få lägre hyror på sikt”

av Bertil Nyman, fullmäktigesuppleant för köande medlemmar

Ett av föreningens verksamhetsmål är att verksamheten skall genomsyras av miljötänkande. Det innebär bland annat att energiförbrukningen bör minimeras!

Vår omvärld gör en hel del! SABO-företagen har t ex. ett övergripande mål att spara 20 % energi fram till år 2016. Stockholm Stad har i sitt miljöprogram för 2008 att energianvändningen i stadens egna byggnader skall minska med 10 % fram till 2011. Bägge dessa initiativ ger ett snitt om 2,5 % energibesparing per år.

SKB har för gällande miljöplan 2008-2009 som mål att minska energiåtgången för värme, varmvatten och fastighetsel om 185kwh/m² och år med 1 % per år. Detta åstadkoms genom aktiva åtgärder som styrteknik, isolering av vindar, lågenergi-lampor m.m.

Jag anser att SKB skall satsa minst lika mycket som Stockholms Stad och merparten av SABO-företagen gör, d.v.s. spara 2,5 % enligt ovan.

Detta kan ske enligt följande:

- De nuvarande åtgärderna fortsätter, 1 % besparing per år.
- SKB bygger passivhus med c:a 50 lgh per år. Detta gör att energiåtgången sänks med 0,63 % över hela beståndet.
- SKB bygger ytterligare c:a 40 lgh per år enligt idag gällande byggregler. Detta gör att energiåtgången sänks med 0,27 % över hela beståndet.
- SKB bygger solfångare för 200 lgh per år, antingen i befintliga hus eller i nya. Detta gör att energiåtgången sänks med 0,22 % över hela beståndet.
- SKB inför individuell mätning och debitering av varmvatten i 400 lgh per år (dock ej hus med solfångare). Detta ger en sänkning av energiåtgången med 0,18 % över hela beståndet.
- SKBs äldre hus har 2-glas i fönstren. Om det inre glaset byts till en energisnål isolerruta i 200 lgh per år sänks energiåtgången med 0,22 % över hela beståndet. Därvid förbättras även fönstrets bullerreduktion. Av detta skäl bör i första hand bullerstörda lägenheter väljas för denna punkt.

Summan av dessa punkter blir 2.5 %. Samtliga förändringar baserar sig på känd och beprövad teknik. Förutom ovan nämnda alternativ finns det ett 10-tal övriga som är tänkbara.

SKB har enligt uppgift idéer om att göra miljöplanen 5-årig fr.o.m. nästa år. Detta gör att energiinvesteringarna bli mer långsiktiga, vilket är positivt. Energiåtgången sänks därmed från 185 kwh/m² och år till 162 kwh/m² och år på 5 år. En helt märkbar sänkning!

Hyran skall inte behöva höjas. Passivhusen lönar sig redan första året enligt flera SABO-företag, som har byggt sådana! Efter några år när energipriset har ökat ytterligare blir

ovanstående energibesparingar en ren vinst för alla boende, till glädje för dem, SKB och miljön!

Jag yrkar att styrelsen ska se över sin strategi vad gäller miljöplaner och göra dem 5-åriga. Samtidigt bör målet för energieffektivisering öka från 1% till 2,5 % per år.

Styrelsens utlåtande över motionerna 37 och 38

Styrelsen håller med motionärerna om att det är viktigt att bygga miljövänligt och som motionärerna påpekar arbetar SKB med både övergripande och projektspecifika miljöplaner. I dessa planer för nyproduktionen ingår ett förbud mot att använda kopparledningar till vattendistributionen samt krav på vattenarmaturer och tekniska lösningar som skall leda till så låg vattenförbrukning som möjligt. Naturligtvis finns också mål som skall ge låg energianvändning. Exempelvis kan nämnas att i kv Glottran i Årsta planeras för att delvis värma varmvattnet med solfångare. I varje nybyggt bostadsområde återvinns också energin ur luften från husens ventilationssystem. Styrelsen har för avsikt att fortsätta detta miljöarbete för att minska nyproduktionens belastning på miljön och på klimatet. Som motionärerna anvisar finns en hel del åtgärder att vidta för att minska energianvändningen även i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa åtgärder är kostsamma och måste planeras in i SKBs budget i konkurrens med andra viktiga förbättringsåtgärder. SKB har på de senaste sju åren minskat energiförbrukningen med över 15%, vilket visar att olika insatser också gett resultat. I nyproduktionen ligger energiåtgången ca 15% under gällande byggnorm, vilket indikerar att de tekniska lösningar som föreningen använder har en tydlig profil inom energiområdet. Styrelsen kommer under året att ta fram nya miljöplaner med ett femårigt perspektiv och särskilt fokusera arbetet på energibesparingar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionerna besvarade.

Motion 39

om förvärv av framtida bostäder och egen el till kontoret

av Elisabeth Mattson, hyresmedlem i kvarteret Drevinge

Min motion rör sådant som kan behövas till följd av klimatförändringen. Och också med tanke på varför SKB kom till – ge mer framtida planering åt köp av äldre fastigheter.

Dels därför att det är ovisst hur samhällsekonomin kommer att se ut om 10 år. Även om ekonomin skulle vara god, måste alla ändra något av sin livsstil. Och då kan efterfrågan av billiga och bra lägenheter bli större. Blir ekonomin sämre kan efterfrågan av dessa lägenheter bli mycket stor.

SKB kontoret bör bli självförsörjande på el. Boendemedlemmars hushållssopor kan användas. Det är både billigare och ren el.

Jag yrkar att SKB utreder och beslutar om att ungefär hälften av framtida bostäder ska bestå av icke nybyggda lägenheter, och utreder om egen el till kontoret.

Styrelsens utlåtande över motion 39

Styrelsen är alltid öppen för att köpa bebyggda fastigheter som en möjlighet att öka lägenhetsbeståndet. Tyvärr finns inga fastigheter att köpa till rimliga priser i Stockholmsområdet. De som är till salu är dessutom bebodda så att lägenheterna inte omedelbart kommer SKBs medlemmar till del. Under åren har det visat sig svårt att hitta fastigheter till rimliga priser och som inom en överskådlig tid ger avsedd medlemsnytta.

Motionens andra del handlar om att använda hushållssoporna från bostadsområdet Lillsjönäs till elenergiframställning. Hämtning och hantering av hushållssopor är ett strikt kommunalt ansvar och regleras enligt lag. Enskilda fastighetsägare tillåts inte att hantera sina egna sopor. Kommunen använder dock soporna till energiframställning i Högdalsverket. Den värmeenergi som produceras kommer SKB och andra fastighetsägare till del via fjärrvärmenätet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 40 om att bygga ekoby på landet av Ove Seltmann, köande medlem

Köp två hundra hektar på landet.
Eko by med 2000 bostäder kan byggas.
Skapa en exklusiv miljö för blandat boende.
Bygg husen i lera och halm med elslingor i väggarna.

Solfångare och värmepump ger minst 75 % av värmebehovet.
Överskottsvärmen sommartid återladdas till värmepumpshålet och bidrar till att lagra värme eller i vissa fall endast reducera energiförbrukning.
Pelletspanna, vätgas m m kan göra bostadsområde till självförsörjande beträffande energi.

Swimmingpool kan värmas till obefintlig extra kostnad via solfångare, endast anskaffningskostnad av solfångare är förmodligen att beakta.

En exklusiv större anläggning på landet ger många fördelar.
Marken är billig.
Naturnära fritidsmöjligheter.
Billiga lokaler ger goda möjligheter för arbetsintensiv vård så som massage etc.
Högteknologiskt brandvarningssystem kan installeras.

Pressad halm ca 100cm är svårantändligt, enligt test gjord i tysk TV uppgavs att antändningstiden är ca 30 min.

Genom att bygga på landet, ges ett alternativ till storstaden. Om detta projekt får gott rykte kommer många SKB-hyresgäster att vilja flytta från storstaden och då skulle attraktiva bostäder i innerstaden bli lediga. Området kan ha en inomhuspark med glastak och

fin utsikt.

Undertecknad kandiderar även till SKBs styrelse.

Styrelsens utlåtande över motion 40

Motionären föreslår att SKB skall köpa in ett större landområde och bygga 2 000 lägenheter i en ekoby. Styrelsens uppfattning är att så storskalig bebyggelse som 2000 lägenheter i ett och samma område inte ger någon bra boendemiljö oavsett vilken typ av bostäder som byggs och att det är ett för stort åtagande för föreningen och dess medlemmar. SKBs framgångskoncept är att bygga varierat och småskaligt huvudsakligen i Stockholms stad, vilket föreningen har gjort sedan 1916. Det är i dessa småskaliga bostadsområden som medlemmarna efterfrågar lägenheter.

Motionären har också förslag på och idéer kring tekniskt utförande av byggnader och installationer. Förslagen har en tydlig miljöprofil. Miljöfrågorna är viktiga för SKB och föreningen arbetar redan idag med tekniska lösningar såsom värmepumpar, värmeackumulering, solfångare mm för att minimera energiåtgången vid uppvärmning och eldrift. Motionärens förslag är orealistiskt för SKBs verksamhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 41

om den omfattande nybyggnationen

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

År 2006 skrev jag en motion om den omfattande skuldsättningen av de boende medlemmarna i SKB.

SKB har enligt sin egen redovisning en skuld om ca 2 miljarder kronor och av detta får högst, enligt SKBs finanspolicy, 1 miljard räntejusteras per år (på två år är det således tillåtet att byta ut alla lån om 2 miljarder). Antag nu att 1 miljard skall omlånas och att räntan blir 1% högre. Detta innebär att SKBs räntekostnad ökar med 10 miljoner kronor. Lånar man hälften så blir det 5 miljoner kronor.

Nu skall det, enligt Vi SKB, byggas 100 nya lägenheter per år, till en ungefärlig kostnad av 190 miljoner kronor. Detta ger en ökad räntekostnad om $ca\ 190\ 000\ 000 * 0.05 = 9.5$ miljoner kronor.

Planen är att så skall det fortsätta i åtminstone 7 år dvs om sju år har räntekostnaderna i dagens penningvärde ökat med $9.5 * 7 = 66.5$ miljoner kronor. Räntekänsligheten oräknad.

De boende betalar. De boende kan också se att årets hyreshöjning kommer att upprepas ca sex gånger under de närmaste 8 åren. Tillkommer därutöver ytterligare kapitalinsatser. Ställ dessa 700 lägenheter mot de 3500 som följer av förslaget ”**SKB och Egna Hem på höjden**” ett förslag som gör de boende, de köande och de anställda till vinnare.

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

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman beslutar

att SKB:s planerade byggnation från och med 2009 och framåt omedelbart fryses och
att en demokratisk diskussion om mål, medel och principer för SKB genomförs där alla får delta på lika villkor.

Motion 42

om byggstopp i 10 år

av Ove Seltmann, köande medlem

Att bygga i Stockholm kostar mycket pengar och belastar ekonomin för medlemmarna i SKB. För ett antal år sen fanns ingen extra insats för hyresgästerna i SKB. Den extra insatsen har enbart tillkommit därför att vi medlemmar har beslutat om att bygga som vi har gjort. Motionären föreslår därför ett byggstopp i tio år inom Stockholms stad. Skulder kan amorteras under denna tid och ett billigare natursmart boende på landet kan öka antalet tillgängliga lägenheter i Stockholm trots byggstopp. Med erinran om Motion 40 av Seltmann.

Styrelsens utlåtande över motionerna 41 och 42

Motionären till motion 41 upprepar ett förslag från motioner 2007 och 2008 vilka avlogs av föreningsstämman. Motionerna behandlar SKBs nyproduktion, och föreslår att byggandet av nya lägenheter starkt begränsas eller upphör. Frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen och föreningsstämman har ansett det som angeläget att nyproduktionen av lägenheter fortsätter.

Att föreningen har över 81 000 medlemmar visar på ett starkt intresse för SKBs boendeform och behovet av lägenheter. Alla lägenheter inom SKB är uthyrda, vilket visar att det finns en god efterfrågan på föreningens bostäder.

Den framtida utbyggnadstakten bestäms av föreningens ekonomiska situation och hur attraktiva nybyggnadsprojekt som erbjuds SKB. Det grundläggande är givetvis att det finns ett intresse hos medlemmarna. Med en kö på drygt 81 000 understryks vikten av en fortsatt nyproduktion inom SKB. Det bör i detta sammanhang uppmärksammas att föreningsstadgarna anger att huvudsyftet med föreningen är att bereda sina medlemmar tillgång till lägenheter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionerna 41 och 42

Motion 43

om ökning av SKB:s byggande av lägenheter

av Björn Olsson, köande fullmäktigsuppleant, på uppdrag ett flertal köande ledamöter och suppleanter

Vid träff för köande medlemmar den 13 januari 2009 på SKB:s mötesrum Motorn, beslutades att en motion avseende ökning av SKB:s byggande av lägenheter skulle ökas från dagens 100 till minst 200 och helst 400 lägenheter per år.

I SKB är vi ca 81000 medlemmar och har ca 7000 lägenheter. Vilket innebär att det är 74000 medlemmar som väntar på en lägenhet.

Om SKB bygger:

100 lägenheter per år tar det 740 år för samtliga köande att erhålla en lägenhet.

200 lägenheter per år tar det 370 år för samtliga köande att erhålla en lägenhet.

400 lägenheter per år tar det 185 år för samtliga köande att erhålla en lägenhet.

I SKB:s årsredovisning för 2007 var planen för de närmaste 6–7 åren i projektportföljen totalt cirka 700–800 lägenheter, vilket innebär att SKB då planerade för ca 115 lägenheter per år, vi ser gärna att den ökas.

Det är bra att passa på nu, eftersom vi för närvarande befinner oss i en lågkonjunktur, det är billigare att bygga just nu, det finns förmodligen möjligheter att ta över kontrakt på anvisad mark från andra bostads- och byggbolag.

SKB kan:

- Undersöka vilka möjligheter som finns att ta över byggrätter.
- Utnyttja redan framtagna byggunderlag för liknande projekt för att snabba på och förbilliga processen.
- Undersöka hur man till låga kostnader kan bygga enkelt, robust, hållbart och energisnålt.
- Undersöka möjligheter att bygga nytt till lägre kostnader än idag 1,5 miljoner kronor per lägenhet.
- Förmodligen just nu bygga till låga räntekostnader.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att stämman beslutar:

- att SKB:s byggtakt skall ökas från 100 till minst 200 lägenheter per år.

Styrelsens utlåtande över motionen 43

Motionären föreslår att SKB:s byggtakt skall ökas från 100 lägenheter till 200 lägenheter per år. Historiskt sett har SKB sedan 1916 byggt i genomsnitt ca 75 lägenheter per år. I SKB:s projektportfölj finns planer på att bygga 115 lägenheter per år de närmaste åren. Antal lägenheter som SKB kan nyproducera bestäms av många faktorer; finansieringsmöjligheter, tillgång på detaljplanerad mark, kostnaden för de nybyggda lägenheterna i förhållande till insatser och hyror, statliga regleringar och stimulansåtgärder mm. Med

beaktande av dessa faktorer har styrelsen bedömt att den projektportfölj som SKB har och som innehåller ca 115 nyproducerade lägenheter per år är en rimlig nivå. Om dessa faktorer ändras på ett för SKB förmånligt sätt kan produktionstakten ökas. Antalet köande medlemmar talar för att detta vore önskvärt. Motionären pekar också på möjligheten att ta över projekt från andra byggare som kan leda till byggtakten momentant kan öka. Styrelsen undersöker sådana lösningar och prövar varje förslag som skulle ge en ökning av bostadsbeståndet på ett för SKB fördelaktigt sätt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen för besvarad.

Motion 44

om byggnation på Kampementsbacken

av Kvartersrådet Kampementsbacken - föreningen Kampementsbacken

SKB:s administration och styrelse har mot medlemmarnas intressen beslutat om och fått bygglov att bygga på parkeringsplatserna på Kampementet 2 och 3. De har ej fått bygglov att bebygga Kampementsgatan. De på Kampementsgatan boende medlemmarnas protester har man tagit lätt på och ej heller bryr man sig om de övriga boende längs Kampementsgatan.

Ända sedan det urprungliga förslaget kom har protester mot nybyggnationen växt och synpunkter lämnats in av de boende på Gärdet: Aktionsgruppen Rädda Miljön Kring Kampementsbacken, Brf Kampementet 2, Brf Gärdeshöjden, Kollektivhuset Rio, Äldreboendets förtroenderåd, Brf Smyrna, Stockholms Naturskyddsförening, föreningen SKB Kampementsbacken, arbetsgruppen för Kvartersrådet på Kampementsbacken, HSB Kampementsbacken, Rio hyresgästförening, Hyresgästföreningen, Skönhetsrådet, Svenska Bostäder, Djurgårdens--Lilla Värtans miljöskyddsförening och **Östermalms Stadsdelsnämnd**. Samtliga har synpunkter emot en nybyggnation.

De sakliga skäl som har och kan anges är bland annat

- 1) När Kampementsbacken planerades protokollfördes bland annat följande text ”Med prickar betecknat område får icke bebyggas”. Protokollet är undertecknat av G. Sidenbladh, T. Westman och A. Hagängen. Just denna prickade mark kommer, i samtliga förslag, att tas i anspråk.
- 2) Man förstör Alvar Aaltos idé om maximalt ljus- och solinsläpp i lägenheterna.
- 3) Man förstör stora boende, miljö- och kulturvärden.
- 4) Ursprungsförslaget innebar två åttavåningshus på våra parkeringsplatser (SKB). Därefter föreslogs tre punkthus och nu sju så kallade stadsvillor (fem/sexvåningshus). Alla förslag innebär stort intrång i våra boendeförhållanden.
- 5) Vi ifrågasätter den ekonomiska vinsten för nybyggnationen med hänsyn till att bara miljösanering av grundfyllnadsmassorna och flyttning av Kampementsgatan kostar ca 20 miljoner kronor.

- 6) De sju stadsvillorna innebär också ett stort intrång i miljön på Kampementsgatan vad gäller spridningskorridoren mellan södra och norra Djurgården. Ett unikt djur- och växtliv kommer att gå förlorat.

En uppfattning om hur det kan bli med SKB-förslaget erhålls genom ett besök på Kampementsgatan 2 -- där finns ett nybyggt punkthus (se även webbadressen nedan). Vi som bor i SKB-Kampementsgatan (160 lägenheter) har via en namninsamling (140 namnunderskrifter av boende medlemmar) påtalat vår åsikt för Stockholms stad.

Vid stadsdelsnämndsmötet den 18 december 2007 (210 närvarande gärdesbor) där frågan om byggnationen var uppe manifesterades de boendes (alla runt Kampementsgatan) vilja via en uppmaning till mötesdeltagarna att om de var där för att protestera mot byggnationen så skulle de resa sig. Det var en mäktig upplevelse att se hundratals personer resa sig och endast en handfull som förblev sittande.

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

Det kan inte ligga i någon medlems intresse att försämra det sociala värdet av ett boende för en annan medlem. Vidare strider (egentligen borde fullmäktige låta pröva lagen -- ända upp i högsta instans), beslutet att bygga, på det sätt som SKB föreslagit, mot lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

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

Vi vädjar därför till dig: Visa din solidaritet gentemot oss medlemmar på Kampementsbacken.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att stämman ålägger styrelsen

att stoppa alla planer på nybyggnation på Kampementsgatan.

Styrelsens utlåtande över motion 44

Vid föreningsstämmorna 2007 och 2008 behandlades liknande motioner vilka avslogs av föreningsstämman. I årets motion har inget nytt framkommit som förändrar styrelsens uppfattning i frågan. Styrelsen menar alltså att SKB ska genomföra projektet. Med hänvisning till det stora trycket på SKB att bygga nya bostäder bör alla förslag till

nya bostadsprojekt prövas. Planeringen med detta projekt har tagit lång tid vilket ofta blir fallet när kompletteringsbebyggelse föreslås i ett redan bebyggt område. Både närboende och andra intressenter har ofta kritiska synpunkter och menar att nya bostadsprojekt är ett störande intrång i miljön.

Ett kompletteringsprojekt innebär alltid att den befintliga miljön påverkas i ett eller annat avseende. Utmaningen är att begränsa den negativa påverkan det kan innebära för området och boende.

Stockholms stad har för sin del uttalat att man ser positivt på nya bostäder i det aktuella läget. Med hänvisning till de begränsade möjligheterna att öka bostadsbyggandet genom nya större exploateringsområden ser man från stadens sida gärna att det byggs inåt, d v s att ny bebyggelse kommer till genom kompletteringar i redan bebyggda områden.

Från stadens sida anser man att projektet bör fullföljas även om några frågor återstår att utreda. Det ursprungliga förslaget har bearbetats och de kringboendes synpunkter har till vissa delar beaktats. Nya bostäder i det aktuella området bedöms komma att bli mycket attraktiva för SKB:s medlemmar. Det är också sannolikt att någon annan aktör genomför projektet i det fall SKB avstår. Om staden fullföljer planprocessen bör SKB därför genomföra projektet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 45 **om ombygge/nybygge av kvarteret Basaren**

av Lars Cederholm, fullmäktig i Göken. Motionen stöds av kvartersrådet och ett stort antal boende i Göken, samt av kvartersrådet i Kartagos Backe.

Stockholms stadsbyggnadsnämnd har skrivit startpromemoria för en nybyggnad av kvarteret Basaren, Hantverkargatan. Ägare är SKB. Det befintliga huset har en lägre skyddsklassning, är så kallat grönklassad, men är omöjligt att bygga vidare på.

Det av SKB föreslagna nybygget innehåller ca 50 lägenheter med garage under jord med ingång från Baltzar von Platens gata. Arkitekt är Wingårdhs arkitektkontor. Enligt stadsbyggnadsnämndens protokoll från den 21 augusti 2008 kommer man inte att göra något program, som brukligt.

Man skriver vidare i protokollet, att ”De mest betydelsefulla frågorna i det fortsatta arbetet är att pröva förslaget ur ett stadsbildsperspektiv samt att studera de frågor som möjliggör ett rikare stadsliv i anslutning till den aktuella byggnaden.”

I denna motion framhåller vi, undertecknarna, följande:

- 1) Bygget strider mot gällande översiktsplan och mot byggnadsordningen.
- 2) Stockholm är landets huvudstad och har riksintresse. Man har under decennier

- velat hålla en jämn takhöjd i innerstaden. På Kungsholmen har de flesta hus 7 våningar. Det planerade huset kommer att ha 13 -15 våningar, vilket har stor påverkan på stadsbilden och utgör ett intrång i stadssiluetten, mot gällande regler.
- 3) Ser man Kungsholmen från söder sticker det planerade huset högt upp och gör att Norr Mälärstrands väl avvägda och sammanhållna arkitektur från 1920- och 1930-talen krymper.
 - 4) Höga hus skapar i sig problem med vindar, som kring Skatteskrapan där det blåser ständigt. Den ökade biltrafiken till garage och blivande butiker kommer att ge buller och dålig luft på Baltzar von Platens redan trånga gata.
 - 5) Höga hus är dyra att bygga och underhålla. Frågan är om ett hus av den skisserade karaktären i vitt och glas kan anses stämma med grundsynen i en kooperativ bostadsförening från tidigt 1900-tal. SKB var då en förening (ibland med självbygge) för arbetare och deras familjer. Hyran i det planerade huset antas bli hög, vilken också kan påverka hyressättningen i SKBs övriga bestånd (utjämning). Vi har svårt att se SKB i en roll där föreningens nya hus ska ”vara märkeshus och sticka ut”. SKB har under åren anpassat arkitekturen till omgivande hus som på Kungsholmsstrand, Grönviksvägen, Norra Hammarbyhamnen, Hammarby sjöstad etc. Nybygget av Basaren blir ett undantag - och ett misstag.
 - 6) Ett motiv att bygga höghus har varit, att friliggande markarealer kunnat utökas, ett motiv som inte är relevant här.
 - 7) Det måste också beaktas att miljön för de boende i kvarteret Göken allvarligt försämras. För de boende i nr 11 och 13 på Baltzar von Platens gata blir det att bo som i botten av en klyfta.

Vi, undertecknarna, yrkar därför att SKBs ledning verkar för att den troligen nödvändiga nybyggnaden av Basaren utförs så att det i höjd och form motsvarar och harmonierar med närbelägen SKB-bebyggelse, med övriga hus i närheten och i enlighet med gällande översiktsplan och byggnadsordning.

Vi yrkar att SKBs ledning överklagar hittillsvarande planförslag beträffande kvarteret Basaren, att det preliminära beslutet återförvisas till en ny utredning i linje med ovan synpunkter.

Vi yrkar dessutom, att vi, boende i kvarteret Göken, bereds möjlighet att ta del av och yttra oss även i de fortsatta stadierna i planprocessen inklusive den kommande utställningen.

Motionen antogs vid extra medlemsmöte i kvarteret Göken den 2 december 2008 enligt bifogade protokoll.

(Protokollet finns tillgängligt att läsa på SKBs kontorshus i Bromma.)

För kvarteret Lars Cederholm, sammankallande och fullmäktig för kvarteret Göken.

Styrelsens utlåtande över motion 45

I samband med en vattenskada i kvarteret Basaren upptäcktes det att huset delvis är byggt med konstruktioner som innehåller aluminatcement vilket har inneburit att byggnaden har slitits snabbare och mer omfattande än vad som är normalt. SKB har vidtagit nödvändiga åtgärder för att trygga husets hållfasthet de närmaste åren. Samtidigt kan man konstatera att husets livslängd är begränsad om inte mycket omfattande och kostsamma renoveringsåtgärder genomförs. Kalkyler visar att med dessa nödvändiga investeringar uppnås inte en försvarbar fastighetsekonomi i projektet.

I stället för att utföra omfattande ombyggnadsåtgärder i en byggnad som i dag bara innehåller lokaler vill styrelsen använda fastigheten för att bygga bostäder som kan komma medlemmarna till del. SKB har sökt och beviljats en markanvisning av Stockholm stad av vilken framgår att den gamla byggnaden kan rivas och ersättas med bostadsbebyggelse.

Ett byggprojekt innebär alltid att den befintliga miljön påverkas i ett eller annat avseende. Utmaningen är att begränsa den negativa påverkan det kan innebära för området och boende. Stockholms stadsbyggnadskontor genomför för närvarande en detaljplanprocess där förslaget om ett bostadshus prövas. Som i alla planprocesser kommer de kringboende att informeras och ges tillfälle att lämna sina synpunkter på förslaget.

Med hänvisning till det stora trycket på SKB att bygga bostäder bör alla förslag till nya bostadsprojekt prövas. Det är emellertid Stockholms stadsbyggnadsnämnd som avgör om det blir en nybebyggelse eller inte. Väldigt många medlemmar vill dessutom gärna bo i Stockholms innerstad och kv Basarens läge vid Hantverkargatan är mycket attraktivt. Styrelsens uppfattning är därför att arbetet med att förverkliga projektet ska fullföljas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 46 om utredning om 65+ lägenheter

av Gunnel Tollmar, fullmäktige för köande. Till motionen ansluter sig Marianne Öhlin och Bengt Persson, fullmäktigesuppleanter för köande

I SKBs lägenheter bor många äldre. Att ge dem som så önskar möjligheter till ett bättre boende genom att man bygger 65+ lägenheter skulle vara en vinst för såväl dem som för SKB.

SKB skulle inte behöva att - när behov uppstår - anpassa ”vanliga” lägenheter till de särskilda behoven som äldre har. Och man skulle få attraktiva lediga lägenheter när de äldre flyttar till 65+.

De äldre skulle få möjligheten att bo tillsammans och att ordna aktiviteter m.m. som är anpassade för dem. Få uppleva gemenskap och höjd livskvalitet.

(En annan fördel för de boende är att man kan göra upp med kommunen så att de som

står för hemtjänsten - till dem som behöver t.ex. städning eller annat - i största möjliga utsträckning är samma personal. Ett stort problem för dem som behöver hemtjänst är ju annars att det ständigt kommer nya människor.)

Kommunerna bygger 65+ lägenheter liksom flera av byggbolagen. I Stockholm administreras lägenheterna genom bostadskön och man ska ha lång kötid för att få en sådan lägenhet. De som de privata byggbolagen bygger är insatslägenheter med höga insatser och höga månadskostnader. Båda alternativen något som kan vara en omöjlighet för den SKB-medlem som skulle vilja bo med möjlighet till mer gemenskap än i en ”vanlig” lägenhet.

För att undvika missförstånd vill vi klargöra att vi inte föreslår äldreboende för dem med biståndsbedömt behov av heldygnsomsorg . Det är kommunernas ansvar.

Vi föreslår 65+ lägenheter med t.ex. gemensamhetslokaler och t.ex. gästlägenhet. Vi vill inte i detalj föreslå hur lägenheterna ska vara utformade. Utformningen beror också på den nivå på övriga utrymmen som man bestämmer sig för. (Om man t.ex. kan intressera en restaurang att driva en enkel matsal så kan köksutrymmena göras enklare än om man inte har sådan. T.ex. på Reimersholme finns i 65+ huset en riktigt bra krog öppen även för andra - och som också används av andra.) Och med möjlighet till gästlägenhet kan många acceptera en mindre lägenhet.

Men lägenheterna ska givetvis vara anpassade för äldre. Här finns dels regler, dels företag som lyckats väldigt bra – så t.ex. har kommunens bolag Micasa fått utmärkelser för sina 65+ lägenheter och de delar säkert gärna med sig av sina erfarenheter. Vad gäller gemensamma utrymmen ska det finnas mer än en lokal – så att fler aktiviteter kan pågå samtidigt eller så att ett rum kan användas för något särskilt ändamål som de boende kommer fram till.

En önskelista över gemensamma ting kan göras lång. Enkelt gym. Bastu. Internetrum så alla inte behöver ha egna datorer. TV-rum med storbild och många kanaler. Skulle SKB vara intresserade av att bygga ett mycket mycket bra boende för sina äldre så finns många fler förslag i debatten om det som hittills kallas Trygghetsboende (65+ med mer av gemensamma utrymmen och med t.ex. personal som kommer en gång i veckan för att ge hjälp med att t.ex. starta en aktivitet eller fylla i krångligt papper).

Oavsett ambitionsnivå är det väsentliga att SKB tar väl hand om sina äldre medlemmar. De förtjänar något bättre än att många gånger sitta isolerade i lägenheter som kanske i just det huset är den enda lägenhet som en äldre bor i.

Yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att verka i motionens anda.

Styrelsens utlåtande över motion 46

Motionärens förslag är att SKB skall bygga äldreboendestäder med gemensamhetslokaler (”65+lägenheter”). En allmän inställning från SKBs sida har dock varit att bygga bostadshus och områden så att dessa så mycket som möjligt kan passa olika intresseinriktningar och ålderskategorier. SKBs kösystem och bostadsbestånd ger även möjlighet att i viss utsträckning få de behov som finns under livets olika skeden tillgodosedda. Byggandet av

den typen av bostäder som motionären efterfrågar kan också komma i konflikt med SKBs turordningssystem.

Styrelsen inser dock att det kan finnas intresse bland SKBs medlemmar för ett mer anpassat boende utifrån personliga önskemål och behov. Innan frågan drivs vidare måste dock denna och andra ingående frågeställningar studeras närmare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 47

om eventuell balkongbyggnad i kvarteret Markpundet

av kvartersrådet i Markpundet-Lästen

Regeln att tillval till en lägenhet ska betalas av respektive hyresmedlem är i de flesta fall logisk men inte i följande fall. Det måste finnas undantag!

I kvarteret Markpundet-Lästen har de flesta lägenheterna balkong medan en del har fransk balkong idag. Alla husen är byggda under samma tid och hyran är ca 100 kronor högre för lägenhet med balkong jämfört med motsvarande lägenhet utan.

Balkonglösa lägenheter har belastats med kostnader i samband med renoveringen av befintliga balkonger.

Om man nu bygger balkong på de lägenheterna som har fransk balkong och de därmed får en hyra på 400 – 500 mer än de som hade balkong från början blir det dock märkligt. Om det varit skillnad på hyrorna från början tycker vi att det vore riktigt men inte som det är nu. I en del lägenheter i kvarteret blir alltså balkongen tillval medan den i andra likadana lägenheter ingår i standarden.

Dessutom tycker vi att 400 – 500 kronor i månaden för all framtid verkar väldigt mycket med tanke på att balkongdörrar redan finns och det alltså endast återstår att hänga dit balkongerna.

Med hänsyn till ovanstående yrkar vi på att stämman beslutar att hyran höjs med ett skäligt belopp för lägenhet som eventuellt får nybyggd balkong.

Hyresutskottets yttrande över motion 47

Hyresutskottet bifaller motionären om att skäliga hyror skall tas ut för tillbyggnaden av balkonger. Vad skälig hyra är kan hyresutskottet ej uttala sig om då underlag för hyresättning saknas.

Styrelsens utlåtande över motion 47

Balkonger som tillval har förekommit några gånger i SKB, bl a efter beslut av föreningsstämman. Förutsättningen för att ordna nya balkonger i efterhand till lägenheter som tidigare saknat balkonger, har varit att alla hyresmedlemmar som berörts har velat detta samt att hela kostnaden betalas av dem som berörs.

Att installera balkonger i efterhand är dyrare än att göra det direkt i samband med ursprungligt byggande. Balkongerna kan också göras både större eller mindre än andra eventuella balkonger i området. Beräkningen av hyran för detta tillval baseras på en kalkyl där kostnaden fördelas ut på lång tid och tillvalet läggs in i grundhyran. Beräkningen syftar till att föreningen ska få full täckning för sina kostnader. De som berörs av en balkongkomplettering har att ta ställning till om man tycker det är värt hyreshöjningen eller inte.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 48

om uteplatser/terrasser i kvarteret Träslottet

av hyresgästerna på våning 4 i kvarteret Träslottet, genom Åsa Danasten, hyresmedlem i Träslottet

Hyresgästerna som bor i vindslägenheterna på fjärde våningen i Kvarteret Träslottet på Runiusgatan 2-16 i Fredhäll önskar komplettera lägenheterna med uteplatser/ terrasser.

Referensobjekt finns, bl a i form av dels nybyggd terrass till vindslägenhet på Runiusgatan 9, dels i ett antal terrasser som kommer att byggas under försommaren till vindslägenheterna på Runiusgatan 1-9.

Vid behov finns det ytterligare referensobjekt bl.a. på Fredhällsgatan, att hänvisa till.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att undersöka förutsättningar för bygge av uteplatser/ terrasser till vindslägenheterna i Kvarteret Träslottet.

Vi har för avsikt att under februari-mars komplettera motionen med bilagor med kompletterande information.

Styrelsens utlåtande över motion 48

I samband med att kv Träslottet kompletterades med balkonger 2004 var frågan uppe om att även komplettera husets vindsvåningar med takterrasser. SKB:s tekniska avdelning gjorde då en okulär besiktning och studerade förutsättningarna. För att åstadkomma nya takterrasser i befintliga hus krävs omfattande och kostsamma ombyggnadsåtgärder av en

helt annan dignitet än vad en balkongkomplettering innebär. I kv Träslottet är dessutom det bärande vindsbjälklaget uppbyggt med träbjälkar, vilka kommer att utsättas för onödiga risker vid eventuella smygläckage från takterrasser i takfallet. Sammantaget bör befintliga hus av sådan konstruktion inte kompletteras med takterrasser.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 49

om garagehyran i SKB:s garage i Gröndal

av SKB:s kvartersråd i Gröndal

SKB:s styrelse har beslutat att successivt höja hyran för en garageplats i SKB:s garage i Gröndal från 800 kronor till 1000 kr. Höjningen skall genomföras successivt fram till den 1 jan 2012. Redan den 1 januari i år höjdes hyran till 850 kr. Som skäl för höjningen anför styrelsen att det finns ett garage i närheten av SKB garage, där hyran är 930 kr. Kvartersrådet finner det uppseendeväckande att styrelsen endast har redovisat garagehyran för det dyraste garaget i Gröndal som skäl för en hyreshöjning. Det ligger nära till hands att tro att det är ett medvetet försök att vilseleda.

I själva verket är hyran i alla garage i närheten av SBK:s garage lägre - förutom i det som styrelsen anför som skäl för en höjning. Det aktuella garaget som har en hyra på 930 kr, ägs av bostadsrättsföreningen Utkiken och är den senast byggda exklusiva fastigheten nere vid Mälaren.

Garagehyror i Gröndal i januari 2009

Förening	Hyra (kr)	Tvättplats
Brf Utkiken	930	Nej
SKB	850 (1000 med autmattvätt per månad ¹)	Nej - avlopp saknas
Brf Mälarklippan	800	Nej
Brf Akterspegeln	800	Ja
Brf Sjöfortet	780	Ja
Brf Stapelbädden	750	Ja
Brf Sannadalsplatån	650	Nej

Av tabellen framgår att SKBs garageplatser är de näst dyraste i Gröndal. Dessutom är garaget i Brf Utkiken nytt, medan SKBs garage är 25 år gammalt och dåligt underhållet. När det regnar rinner det ner vatten från gården ovanför. Vidare saknar garaget avlopp, vilket gör att det inte går att spola av golvet för att binda dammet². Redan en vecka efter tvätt av bilen finns ett tjockt dammlager över hela bilen. En automattvätt kostar 150 kr

1 Pris för automattvätt vid OK/Q8 i Västberga i januari 2009-02-04.

2 Garaget maskinsopas två gånger per år.

och många tvättar bilen oftare än en gång per månad på grund av dammbildningen. Om hänsyn tas till detta, är det inte orimligt att påstå att hyran för en bilplats i SKBs garage är högre än i något annat garage i Gröndal.

Vi anser därför att den föreslagna höjningen är orimlig. Vi tycker vidare att det är märkligt att årligen höja garagehyran för en lång period framåt utan att göra en årlig avstämning mot andra hyror i området.

Vi yrkar därför att hyreshöjningen i SKB:s garage inte genomförs som planerat för perioden 2010- 2012.

Styrelsens utlåtande över motion nr 49

Föreningens policy för hyressättning av parkerings- och garageplatser är en strävan att hitta en hyresnivå som både innebär en full uthyrning och en rimlig kösituation. SKBs parkerings- och garagehyror har inte höjts sedan 2004.

Marknadsavdelningen har genomfört en översyn och jämförelse med liknande garage i närområdet vilket givit en god uppfattning om garagehyror i olika områden. Garage mer centralt belägna, med stor efterfrågan, har högre hyra än garage med lägre efterfrågan. Gröndal är ett av de områden inom SKB med störst efterfrågan och längst kö till garageplats. Garaget rymmer 74 platser och har en kö på 24 personer.

För att hitta en rimlig hyresnivå för garaget i Gröndal har marknadsavdelningen varit i kontakt med de större parkeringsbolagen och privata uthyrare i närområdet. Vi har funnit garageplatser med lägre, lika- och högre hyra än hos SKB i Gröndal. Den nu utgående garagehyran kan bedömas som rimlig.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen.

Motion 50 om hyressättningen

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant för Kampementsbacken

SKB har -- för en kostnad om ca 350.000 kronor -- anlitat Temaplan för att göra en statistisk undersökning avseende medlemmarnas betalningsvilja. Undersökningen följer inte sedvanliga normer för statistiska undersökningar, och det påstådda resultatet saknar grund. Denna undersökning har sedan använts som motivering för en ”differentierad hyressättning”, en hyressättning vars yttersta konsekvens gör kötiden ointressant och betalningsförmågan allenaordande. Den differentierade hyressättningen innebär att under perioden 2004-2008 uttaxerades extra

$$5 * 10 + 4 * 6.2 + 3 * 0 + 2 * 5 + 1 * 6.4 = 91.2 \text{ miljoner kronor}^1$$

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

från **vissa** boende medlemmar (år 2009 skall de boende betala ytterligare 11,5 miljoner).

Under åren 2003-2007 har SKB visat ett överskott om

$29.3 + 40.2 + 63.3 + 67.7 + 60.7 = 261.2$ miljoner kronor.

Detta innebär att samtliga hyreshöjningar mycket väl kunde ha uteblivit och SKB ändå gått med överskott. Nu skall en organisation som SKB varken gå med underskott eller överskott. I det långa loppet skall ett nollresultat erhållas.

Dessutom har höjningarna drabbat de boende och köande medlemmarna mycket olika trots att svensk lag föreskriver:

Lag om kooperativ hyresrätt; 2 kap 16 §

Det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen.

Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar 6 kap 13 §

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rätts-handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

I min uppfostran ingick att den som bryter mot svensk lag är kriminell. Är min uppfostran fel?

Bara för att ge ett exempel: De köande har inte fått vidkännas någon kostnadsökning sedan mitten på 70-talet trots att de genomförda höjningarna är en konsekvens av nybyggnationen. Innebörden av detta är att de boende, med ofta långa kötider, nu får betala för dem med korta kötider. För att inse hur absurdt detta förfarande är översätter vi kötid till ekvivalenten pengar.

Då erhålls att de som sparat mycket pengar tvingas, av SKBs styrelse, att ge sina pengar till dem som inte sparat.

I den ovanstående citerade undersökningen blev tycke och smak en väsentlig ingrediens för prissättningen av bostäder i SKB. Man lämnade varje seriös diskussion baserad på ekonomiska fakta. På så sätt lyckades SKBs styrelse splittra de boende i grupper om höga och låga höjningar och därmed har man också lyckats förstöra solidariteten mellan de boende medlemmarna.

Vad någon förstört kan någon reparera och vi boende måste göra vårt bästa för att återinföra solidariteten mellan de boende.

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

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

att de extra uttaxeringarna, om 91,2 miljoner, för 2004, 2005, 2006, 2007 och 2008 skall återgå.

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

Hyresutskottets yttrande över motion 50

Inledningsvis vill vi påminna medlemmarna om den ursprungliga tanken som vi så gärna glömmer. Hyresutskottet blev påmind om detta på ett möte i Stångkusken där en dam steg upp och högläste ur utvärderingsrapporten (sid 29)

”SKB har allt sedan starten 1916 byggt och hyrt ut bostäder till sina medlemmar. Föreningsformen blev ett sätt för människor att gå samman för att gemensamt åstadkomma resultat som var och en annars inte hade kunnat uppnå. I detta har legat förhållningssättet att man hjälper varandra för ömsesidig nytta. Den köande medlemmen bidrar hela tiden med en ekonomisk insats till föreningen, samtidigt som hyresmedlemmen på sikt bidrar till en bostad åt en köande medlem, som när han eller hon blivit hyresmedlem, i sin tur bidrar till att en ny köande medlem får en bostad osv.”

Hyresutskottet anser inte att demokratiskt tagna beslut av fullmäktige skall rivas upp, det går inte att vrida klockan tillbaka.

Enligt hyresutskottets uppfattning ställde sig fullmäktige i stort bakom hyressättningsprinciper och utvärderingsrapporten, hyresutskottet anser därför att det ej finns någon anledning att ändra besluten.

Motion 51 om ändring av riktlinjerna för hyressättning av kvartersrådet i kv. Segelbåten

Arbetsgruppen för utvärdering av hyresriktlinjerna **föreslår ett borttagande** av den stora nyhet som infördes genom beslutet 2003: formuleringen om att hyran ska sättas efter ”en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter”, vilket missvisande kallats ”relativt värde”.

Det är utmärkt, eftersom det inte är rimligt att hyran ska sättas efter en subjektiv bedömning av medlemmars subjektiva värderingar av lägenheter som de i många fall inte vet var de ligger, än mindre kan bedöma i fråga om olika kvaliteter. Och vilka praktiska möjligheter finns det att göra ordentliga bedömningar av alla medlemmars bedömning av alla lägenheter?

Den aktuella bestämmelsen verkar för övrigt ha tolkats så att den årliga *hyreshöjningen* skulle fördelas så att hyran *förändras i riktning mot* medlemarnas värdering av en *förvaltningsenhet eller stadsdel*. Men formuleringen var: ”Föreningens bostadshyror fördelas efter ... hur medlemmarna ... värderar en lägenhet”. Det innebär faktiskt att *hyran i varje ögonblick ska motsvara* alla medlemmars genomsnittliga värdering av den aktuella *lägenheten* – och det är naturligtvis fullständigt omöjligt att åstadkomma.

Att detta inte konstateras i rapporten kan förklaras av att arbetsgruppens majoritet kommer från styrelsen och hyresutskottet, som stått bakom riktlinjerna och haft i uppdrag att tillämpa dem.

Utöver nämnda förslag om strykning har arbetsgruppen **två förslag till tillägg**. Man vill att texten från stadgarnas § 42 ska bli ett nytt första stycke, och man vill att en omskrivning av stadgarnas § 29 ska bli ett nytt andra stycke. Det finns flera skäl mot att göra det.

Genom att föra in text från stadgarna i riktlinjerna blandar man ihop stadgar och riktlinjer. Det är klart olämpligt, eftersom det då blir otydligt att stadgarnas formuleringar står över riktlinjernas och ska tillmätas störst vikt – och att de kompletterande formuleringarna i riktlinjerna just kompletterar stadgarnas formulering.

Den text som redan står i § 42 blir naturligtvis inte heller tydligare av att upprepas på ett ytterligare ställe – i riktlinjerna – och det man föreslår som ett andra stycke i riktlinjerna finns också redan i stadgarnas § 29, fast i annan ordalydelse.

Genom dessa två tillägg tillför man alltså ingenting i sak, utan man åstadkommer tvärtom ökad otydlighet. Man bygger också in en risk: Vad händer om SKB i framtiden ändrar i § 42 eller § 29 men glömmer att ändra samtidigt i hyresriktlinjerna?

Förslaget till strykning av formuleringen om medlemmarnas genomsnittliga värderingar bör alltså bifallas, medan de två förslagen om tillägg bör avslås.

Vi yrkar att stämman beslutar

att bifalla förslaget att i hyresriktlinjerna ta bort formuleringen

”Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.”

att avslå förslaget att i hyresriktlinjerna som ett nytt första stycke lägga till text som redan finns i stadgarnas § 42:

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

att avslå förslaget att i hyresriktlinjerna som ett nytt andra stycke lägga till formuleringar som i något annan ordalydelse redan finns i stadgarnas § 29

”Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheterna och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.”

Hyresutskottets yttrande över motion 51

Hyresutskottet anser att fullmäktige bestämmer riktlinjerna som hyresutskottet skall arbeta efter och har inga kommentarer till motionen.

Motion 52

om begränsning av hyreshöjningar

av kvartersrådet i Segelbåten

I samband med diskussionerna om hyresriktlinjerna har styrelse gång på gång lugnande försäkrat att hyreshöjningarna kommer att ske ”i små, små steg”. Men många bäckar små gör som bekant en stor å.

I nuvarande hyresriktlinjer finns en bestämmelse om att skillnaden i hyreshöjning mellan olika fastigheter får vara högst 4 procentenheter. Men om en viss fastighet får 4 procents höjning varje år i tio år blir den totala hyreshöjningen nästan 50 procent. (Det blir inte $10 * 4$ procent eftersom varje höjning på 4 procent baseras på föregående års hyra, som redan höjts en eller fler gånger.) Om alla fastigheter får minst 1 procents hyreshöjning får höjningen det året vara 5 procent, och tio år med 5 procents höjning ger en total höjning på 63 procent. Se vidare tabellen.

Tillåten hyreshöjning vid lägsta höjning 0–4 %	tillåten hyreshöjning	
	på 5 år	på 10 år
lägsta höjning 0 %	21,7 %	48,0 %
lägsta höjning 1 %	27,6 %	62,9 %
lägsta höjning 2 %	33,8 %	79,1 %
lägsta höjning 3 %	40,3 %	96,7 %
lägsta höjning 4 %	46,9 %	115,9 %

Eftersom det kan bli orimligt stora hyreshöjningar finns det anledning att komplettera bestämmelsen om högst 4 procents hyreshöjningsskillnad ett enstaka år med en bestämmelse om maximal hyreshöjning under en längre period, förslagsvis fem år.

Mot den bakgrunden yrkar vi att fullmäktige beslutar

att komplettera hyresriktlinjerna med följande bestämmelse:

”Hyran för en enskild fastighet får under en femårsperiod höjas med högst 20 procent räknat från utgångsåret, med undantag för fastigheter som varit föremål för ombyggnad någon gång under perioden.”

Hyresutskottets yttrande över motion 52

Hyresutskottet anser inte att en maximering med 20% inom en 5 års period är nödvändig. Dessutom vet vi ingenting om framtida kostnadsökningar varför det vore olyckligt med ett hyreshöjningstak som skulle kunna riskera föreningens ekonomi.

Motion 53

om begreppet ”läge” vid hyressättningen

av kvartersrådet i Segelbåten

Enligt § 42 i stadgarna ska hyran för en lägenhet ”baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.”

I utredningen som ledde fram till 2003 års hyresriktlinjer resonerade man kring ”läge”, men då handlade det bara om ifall en fastighet låg i innerstaden eller inte och hur långt från Stockholms city fastigheten låg. Det fanns till och med ett diagram där fastigheterna hade rangordnats efter just detta avstånd. Även i senare diskussioner har styrelseledamöter och andra talat om ”läge” som om det bara gällde innerstad eller inte. Men begreppet ”läge” innefattar mycket mer.

Boende i innerstaden har normalt större närhet till kommersiell och offentlig service och kulturbegivenheter. Däremot är luftkvaliteten sämre, och många upplever bullerstörningar. Tillgången till grönområden är i innerstaden begränsad till mindre parker med begränsat värde jämfört med större grönområden och skogar i ytterstaden, där omgivningarna ofta också är mer barnvänliga. En annan aspekt av ”läge” är tillgången till parkeringsplatser och kommunikationer, som är störst i ytterstad respektive innerstad.

Det är dock viktigt att notera att dessa olika lägesfaktorer varierar kraftigt mellan olika områden. Det går inte att dra hela innerstaden över en kam eller ens dra alla fastigheter i till exempel Vasastaden över en kam – vilket skedde i medlemsenkäten 2004 – utan varje fastighet måste bedömas individuellt.

Eftersom detta inte framgick av utredningen som föregick 2003 års riktlinjer och inte heller framgår av rapporten om utvärdering av riktlinjerna är det angeläget att göra ett förtydligande, så att man vid hyressättningen framöver kan ta hänsyn till faktorn ”läge” på ett mer rättvisande sätt.

Mot den bakgrunden yrkar vi att fullmäktige beslutar

att som tillägg till hyresriktlinjerna anta följande förtydligande av ”läge”:

”Med begreppet ’läge’ i stadgarnas § 42 avses närhet till kommersiell och offentlig service, närhet till natur och grönområden, närhet till kultur, närhet till sportmöjligheter, tillgång till kommunikationer, tillgång till parkeringsplatser, närområdets barnvänlighet, miljömässiga faktorer såsom bullernivå, luftkvalitet och ljusinsläpp i lägenheten, insyn i lägenheten, utsikt från lägenheten samt andra faktorer av betydelse för livskvaliteten.”

Hyresutskottets yttrande över motion 53

Om syftet är att lyfta in dessa parametrar i hyresförhandlingar anser hyresutskottet att det är orimligt att göra hyressättning på denna nivå.

Motion 54

om bättre utvärdering av hyresriktlinjerna

av kvartersrådet i Segelbåten

2003 års hyresriktlinjer skulle utvärderas efter fem år. En arbetsgrupp har nu tagit fram en rapport med titeln ”Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning”.

Vid första anblicken ger rapporten ett gott intryck: tydlig disposition med rubriker och underrubriker, utförliga redogörelser för tidigare och nuvarande bestämmelser, en stor mängd siffror och ett antal diagram. Men studerar man rapporten närmare finner man att den inte tar upp många frågor som borde ha belysts.

Hur har riktlinjernas formulering om ”hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet” tolkats? Vilken användning har styrelsen och hyresutskottet haft av hyresenkäten 2004, som kostade runt 300 000 kronor? Kommer det att behövas fler liknande enkäter? På vilka andra sätt har man bedömt en lägenhets värde?

Hur har stadgarnas begrepp ”läge” tolkats? Står det bara för ”avstånd från city” och inte annat, som närhet till service, närhet till natur, bullernivå och luftkvalitet? Hur har stadgarnas bestämmelse om hyra efter ”standard, läge och ålder” vägts mot riktlinjernas formulering om genomsnittligt värde? På vilket sätt har man tagit hänsyn till faktorn ”standard”?

Har riktlinjernas formulering om tillräckligt hög hyra för nyproducerade lägenheter så att de inte belastar föreningens ekonomi kunnat följas? Hur har den bestämmelsen vägts mot riktlinjernas formulering om genomsnittligt värde? När ska hyran för en ny fastighet följa bestämmelsen om genomsnittligt värde? Hur avgör man det?

Vilka svar har rapporten på alla dessa viktiga frågor? Inga!

Man har i stället lagt ner energi på att försöka visa att SKB:s hyreshöjningar har varit låga. Men det var inte det som skulle undersökas, under det gällde att utvärdera hur hyresriktlinjerna har fungerat, hur de har tillämpats och vilka erfarenheter man kan dra av tillämpningen av dem.

I rapporten gör man ett stort nummer av att det inte går att utforma ett fullständigt rättvist hyresfördelningssystem. Nej, naturligtvis inte. Vem har påstått något annat? Men vad är slutsatsen av detta faktum? Att vi ska sluta sätta hyror? Nej, det går inte. Den enda rimliga slutsatsen är att vi måste ägna mer tid och kraft åt att analysera och reda ut frågan. Men i rapporten gör man tvärtom – undviker många viktiga frågor och analyserar så lite som möjligt.

Rapporten kan därmed inte godkännas som en utvärdering av hyresriktlinjerna, utan en ny utvärdering behöver göras.

Vi yrkar att fullmäktige beslutar

att lägga rapporten ”Utvärdering av SKBs riktlinjer för hyressättning” till handlingarna utan godkännande av rapporten samt

att uppdraga åt styrelsen att utse en ny, allsidigt sammansatt arbetsgrupp med uppgift att

göra en utvärdering av hyresriktlinjerna – färdig senast till ordinarie stämma 2010 - som ska innefatta:

- 1) konkret redovisning för varje år sedan 2003 av hur riktlinjerna och stadg bestämmelsen om hyressättning har tillämpats vid fördelningen av den totala hyreshöjningen på enskilda fastigheter respektive grupper av fastigheter samt
- 2) analys och överväganden i fråga om sociala konsekvenser av stora hyreshöjningar, bibehållande av kötidens värde samt möjligheter att basera hyressättningen på objektiva faktorer och faktiska kostnader.

Hyresutskottets yttrande över motion 54

Enligt hyresutskottets uppfattning ställde sig fullmäktige i stort bakom hyressättningsprinciper och utvärderingsrapporten, hyresutskottet anser därför att det ej finns någon anledning att ändra besluten.

Motion 55 om motiveringar för fördelning av hyreshöjningar av kvartersrådet i Segelbåten

Vid stämman 2005 behandlades två motioner med krav på bättre redovisning av hur den totala hyreshöjningen fördelas på de olika fastigheterna – hur styrelsen och hyresutskottet kommer fram till de nya hyrorna. Styrelsen uttalade sig relativt positivt och sade bl.a.: ”En motivering till de träffade hyresuppgörelserna skall dock givetvis kunna redovisas.” Hyresutskottet sade också att resultatet av samrådet om hyrorna ”bör ... kunna motiveras”.

Den motivering som lämnades för 2007 års hyreshöjning var trots detta mycket intetsägande: ”Fördelningen av hyreshöjningen har gjorts efter en **helhetsbedömning**, där **hänsyn bl a har tagits till den totala hyresstrukturen.**”

Vid 2008 års hyreshöjning upprepades liknande allmänna formuleringar, dock med ett tillägg om nyproduktionen: ”Särskild hänsyn har tagits till *fastigheter som är nyproducerade* och har hög hyra. Dessa fastigheter får oförändrad hyra. Dessutom gjordes en **bedömning av olika fastigheters relativa värde** jämfört med den nuvarande hyran samt en **uppföljning av den totala hyresstrukturen.**”

Motivet för årets hyreshöjning är mer ordrikt men innehåller föga mer i sak: ”Mot bakgrund av detta [§ 42 andra stycket i stadgarna] gjordes vid hyressamrådet en **uppföljning av den totala hyresstrukturen** samt en **jämförelse av hyresnivåerna** i respektive fastighet. En **viss fördelning av hyresuttaget** gjordes därefter. ... *Fastigheter i innerstaden* som mot bakgrund av ovanstående bedömdes ha en förhållandevis *låg hyra* får en hyreshöjning med 29 kr/kvm och år. Fastigheter i ytterstaden (samt kv Tegelprämen) som på motsvarande sätt bedömdes ha en *förhållandevis hög hyra* får en hyreshöjning med 19 kr/kvm år. Kvarteren Gulmåran, Köksfläkten och Kappseglingen får en höjning på 9 kr/kvm och år med hänvisning till *hög hyra respektive hög lägenhetsomsättning.*”

Vad säger det om den bedömning som gjorts av standard, läge och ålder för olika fastig-

heter? Ingenting! Har det över huvud taget gjorts någon sådan bedömning? Det framgår inte.

I rapporten från arbetsgruppen för utvärdering av hyresriktlinjerna redovisas inte heller några konkreta motiv för hur hyreshöjningarna fördelats på olika fastigheter.

Det är inte acceptabelt med så innehållslösa motiveringar. De ger intryck av att styrelsen och hyresutskottet inte har gjort så noggranna bedömningar av olika fastigheter som borde krävas.

Det är angeläget att styrelsen och hyresutskottet avger konkreta motiveringar för hur hyreshöjningarna har fördelats. Som regeringen har påpekat i propositionen om kooperativ hyresrätt (prop. 2001/02:62 s. 96):

Det är ... viktigt att beträffande hyressättningen så långt möjligt säkerställa förutsebarhet och likabehandling. Risken för missnöje bland de boende är också överhängande, om det inte går att genomskåda grunderna för hyran.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen och hyresutskottet i uppdrag att separat eller var för sig årligen redovisa konkreta motiveringar – relaterade till stadgarnas bestämmelse att ”hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten” – för hur den totala hyreshöjningen fördelats på enskilda fastigheter eller grupper av fastigheter.

Hyresutskottets yttrande över motion 55

Hyresutskottet gör inga bedömningar för enskilda lägenheter utan endast för områden och typ av fastighet, ålder, standard, erforderlig kötid och geografiskt läge. En mera detaljerad motivering låter sig knappast göras. Redovisning görs av hur fördelningen skett och majoriteten av hyresmedlemmarna är nöjda med detta.

Styrelsens utlåtande över motionerna 50 – 55

Ovanstående motioner behandlar olika aspekter på föreningens hyror och riktlinjer för hyressättning. Styrelsen ger därför ett gemensamt utlåtande över samtliga dessa motioner.

De frågor som motionärerna tar upp i sina motioner har de tagit upp i sina resp motioner vid flera föreningsstämmor de senaste åren. Eftersom frågorna liknar dem som tagits upp tidigare kan styrelsen hänvisa till sitt utlåtande vid förra årets föreningsstämma.

Grunderna för beräkning av hyrorna finns i föreningens stadgar (§ 42). Där sägs att de totala intäkterna skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Till ytterligare stöd för hyressättning finns föreningens riktlinjer för hyressättning fastställda av föreningsstämman 2003. Vid de årliga hyressamråd som skett under de gångna åren har styrelsen och hyresutskottet haft stadgarna och hyressättningsriktlinjerna som stöd.

Under de år som föreningens hyresriktlinjer funnits har SKBs hyreshöjningar varit måttliga jämfört med andra bostadsföretags. De fördelningar av de årliga hyreshöjningarna som gjorts har i allt väsentligt inte avvikit från vad andra bostadsföretag gjort under samma period. Med skäl kan därför sägas att såväl hyreshöjningar som hyresfördelningar varit rimliga och gjorts med gott omdöme. Några orimliga hyreshöjningar kan därför inte sägas ha drabbat något kvarter.

Årligen samråder styrelsen med hyresutskottet om hur hyreshöjningen skall fördelas mellan olika kvarter. Vid dessa fördelningar måste olika avväganden göras. Generella bedömningar får ställas mot enskilda synpunkter. Någon absolut rättvisa går inte att åstadkomma. Det viktigaste är att de olika beslut som fattas görs med helhetsyn och gott omdöme samt med föreningens bästa för ögonen. Några detaljerade regler för hur dessa fördelningar skall göras eller motiveras är därför inte möjligt att åstadkomma på ett rimligt sätt. De hyreshöjningar som årligen beslutas görs för att täcka SKBs ökade kostnader. Att göra återbetalningar av redan beslutade hyreshöjningar som en av motionärerna föreslår skulle undergräva föreningens ekonomi och allvarligt försvaga SKBs finansiella ställning.

Styrelsen har i ett särskilt ärende till årets föreningsstämma (nr 22 på föredragningslistan) föreslagit vissa justeringar i de nu gällande hyresriktlinjerna. Detta förslag baseras på den utvärdering som gjorts. Styrelsen instämmer inte i motionärernas kritik av utvärderingen utan anser att utvärderingen gjorts på ett rimligt sätt. Genom de justeringar som föreslås tydliggörs stadgarnas betydelse vid hyressättning samt att det är den förtroendevalda styrelsen och hyresutskottet som vid det årliga hyressamrådet skall göra en bedömning av hur de olika fastigheterna skall hyressättas i förhållande till varandra. I övrigt vill styrelsen hänvisa till vad som anförs i det särskilda ärendet om föreningens hyresriktlinjer som behandlas på föreningsstämman. I förslaget till stämman ingår en utvärdering av hyresriktlinjerna om 5 år som en viktig del.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

Att bifalla att-sats 1 i motion 51, samt

att i övrigt avslå motionerna 50 - 55.

Motion 56

angående Likvidation, § 46 i SKBs stadgar

av Mikael Möller, fullmäktigesuppleant i kvarteret Kampementsbacken

I stadgarna § 46 **Likvidation** står följande text

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

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

Lika klart är att insatsen 1963 idag (2007) motsvaras av en insats om

$$13500 * \frac{3543}{276} = 173300 \text{ kronor}$$

(källa SCB, Byggekostnadsutvecklingen 1963-2007). Lagtexten

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

tog fullmäktige uppenbarligen inte hänsyn till vid beståndet av de nya stadgarna den 29 augusti 2007.

Däremot passade man (2008) på att dels belöna sig själva med 15.5 procent i arvodeshöjning tillika införande av en indexering av arvodena.

Därmed har, såvitt jag kan bedöma, fullmäktige under minst två tillfällen gjort sig skyldig till lagöverträdelse.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

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

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

Styrelsens utlåtande över motion 56

Motionären motionerade i samma fråga 2008. Det utlåtande som då lämnades gäller fortfarande och lyder i huvudsak enligt följande.

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

Styrelsen föreslår fullmäktige att avslå motionen.

¹ SCB, Byggekostnadsutvecklingen index 1939=100.



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Drottningholmsvägen 320

Box 850 161 24 Bromma

www.skb.org

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

E-post skb@skb.org