



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Förslag till ändringar av SKBs
stadgar avseende bosparande
och insatser samt
övriga stadgeändringar

samt

Motioner till
2010 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

Ändring av SKBs stadgar avseende bosparande och insatser samt övriga stadgeändringar	5
Sammanfattning	5
Förslag till förändringar.....	6
A) Ändring av SKBs bosparande och insatser	6
B) Övriga stadgeändringar.....	10
Förslag till beslut	12

Bilaga 1

Förslag till förändringar i SKBs insatssystem.....	13
--	----

Bilaga 2

Stadgar för Stockholms Kooperativa Bostadsförening.....	15
---	----

Motioner

1. Om föreningens ändamålsparagraf. §2. "kunna bygga".....	33
2. Om föreningens ändamålsparagraf. §2. "Billigaste boendet".....	33
3. Om votering vid val av styrelseledamot	34
4. Om att personrösta på Ove Seltmann /SD	34
5. Om arbetsordning vid stämman	35
6. Om nej till begränsningar i motionsrätten.....	36
7. Om Demokrati - vad är det?	38
8. Om material från föreningsstämmorna på hemsidan	40
9. Om förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman.....	41
10. Om motioner från kvartersråd	42
11. Om tydligare regler om medlemsmöten	43
12. Om utredning av ägarlägenheter	44
13. Angående den kooperativa hyresrätten	44
14. Om Egna Hem på höjden. Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning	48
15. Om Egna Hem på höjden –Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning...	49
16. Om Egna Hem på höjden.....	51
17. Om Egna Hem på höjden.....	51
18. Ett svar på hyresutskottets artikel i ViS oktober 2007	52
19. Ett svar på hyresutskottets artikel i ViS oktober 2007	54

20. Om att anpassa SKB:s ursprungliga målsättning till dagens samhälle	56
21. Om att anpassa SKB:s ursprungliga målsättning till dagens samhälle	60
22. Om samarbete med andra kooperativa hyresrättsföreningar	64
23. Om kollektivhusidén.....	65
24. Om diskussionsforum	66
25. Om redovisning av kötider	67
26. Om regler för externbyten	69
27. Om säkerhet vid inloggning på SKBs hemsida.....	70
28. Om hälsofrämjande rabatter på SKB plus.....	71
29. Om arkitekter.....	71
30. Om insatser vid flytt till mindre lägenhet	73
31. Om kostnader vid nyanställningar	74
32. Om fastighetsskötarens arbetsuppgifter	75
33. Om städning	77
34. Om plombering av bredband	78
35. Angående Installation av bredband i befintlig bebyggelse	79
36. Angående installation av bredband i befintlig bebyggelse	81
37. Angående installation av bredband i befintlig bebyggelse	81
38. Angående installation av bredband i befintlig bebyggelse	81
39. Om installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse	82
40. Om installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse	82
41. Om att installation av ny teknik ska vara leverantörsberoende.....	83
42. Om att installation av ny teknik ska vara leverantörsberoende.....	83
43. Om bredbandsutbyggnad	84
44. Om tillval av kyl/frys	87
45. Om tillval av spis, alternativ med induktionshäll	88
46. Om källsortering	88
47. Om budgetsamrådet/-dialogen.....	90
48. Om införande av avfallskvarnar i SKBs bostadsbestånd.....	91
49. Om vindkraftsel för lägre energikostnader och bättre miljö.....	93
50. Reducera byggandet	94
51. Om att bygga köksettor med hiss.....	95
52. Om de köandes sparande	96
53. Om återgång till 2003 års hyra.....	98
54. Om möjlighet till E-faktura	100
55. Om för mycket personal.....	101

Ändring av SKBs stadgar avseende bosparande och insatser samt övriga stadgeändringar

Sammanfattning

Bakgrund

Med anledning av en motion på föreningsstämman 2008 samt synpunkter från medlemmarna har styrelsen låtit göra en utredning om SKBs bosparande och insatser. Det finns flera motiv till kravet på en översyn av regelverket. Här kan nämnas behovet att stärka föreningens ekonomi liksom att förbättra möjligheterna att bygga nya bostäder utan att fresta på föreningens ekonomi samt även att förbättra möjligheterna för medlemmarna att spara till insatsen för en lägenhet.

Utredningen har bedrivits av en av styrelsen särskild utsedd arbetsgrupp. Arbetsgruppen har upprättat en promemoria vilken kan ses som ett underlag till styrelsens förslag om ändring av SKBs bospar- och insatssystem. Promemorian finns tillgänglig på SKBs hemsida. Den kan också beställas från SKBs kontor.

Ändringsförslagen medför att föreningens stadgar behöver ändras. Stadgeändringsförslagen avseende bosparande och insatser redovisas nedan under A.

Utöver förslagen till förändringar av bospar- och insatssystemet finns även behov av andra stadgeändringar. Det är olika frågor som har kommit upp under de senaste åren och som bedömts vara så angelägna att de bör tas med i en kommande stadgeändring. Dessa stadgeändringsförslag redovisas nedan under B.

Bosparande och insatser

Utredningens förslag

Arbetsgruppen har gått igenom regelverket för föreningens bosparande och insatser och för sin del funnit att tiden är mogen för vissa förändringar. I punktform innebär utredningens förslag att:

- Föreningens ekonomi stärks
- Förutsättningarna för nyproduktion förbättras
- Möjligheterna förbättras för den enskilda medlemmen att spara till en lägenhet

Detta åstadkoms genom att:

- Bospargränsen höjs från 10 000 kr till 20 000 kronor
- Det årliga bosparandet ökas från 500 kr/år till 1 000 kronor/år
- Det årliga bosparandet får betalas vid två tillfällen under året
- Förstagångsinbetalningen höjs från 1 500 kr till 2 000 kr
- Upplåtelseinsatserna i det befintliga beståndet höjs från 265 kr/kvm till 530 kronor/kvm
- Hela bosparandet får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsats. Därmed blir upplåtelseinsatsen den totala insats som medlemmen behöver betala
- Inga höjningar av upplåtelseinsatserna i fastigheter producerade efter år 2000. Ett undantag görs dock för kommande nyinflyttande i dessa fastigheter där en justering görs för att undvika skevheter.

Förslag till förändringar

A) Ändring av SKBs bosparande och insatser

Motiv för att höja bosparandet och insatserna

Förbättra föreningens ekonomi

En höjning av bosparandet och insatsnivåerna stärker SKBs ekonomi betydligt. Genom den senaste insatsändringen (2001) har föreningens ekonomi blivit starkare. Detta har möjliggjorts genom höjning av medlems- och upplåtelseinsatserna där både hyresmedlemmar och kömedlemmar ökat sitt sparande. Fortfarande är dock bosparandet och insatserna på en mycket låg nivå. Under den tid som gått har kostnaderna för fastighetsförvaltning och byggande ökat betydligt. SKBs förhandlingsposition vid kontakter med banker förbättras också väsentligt om föreningens ekonomi är stark och välskött.

Möjliggöra fortsatt nyproduktion

Kostnaderna för nyproduktion av bostäder har stigit väsentligt de senaste tio åren. En fortsatt kostnadsökning är trolig. Genom en förbättrad ekonomi ökar SKBs förutsättningar för ett kontinuerligt bostadsbyggande betydligt.

Underlätta för medlemmarna att bospara till större del av insatsen

Många anser att SKBs bospargräns (idag 10 000 kronor) är för låg - särskilt vad gäller nyproducerade lägenheter som har en hög insatsnivå. Det är inte ovanligt med en insats på 200 000 kronor för en nyproducerad lägenhet. Även för äldre lägenheter känns bospargränsen låg. Genom att stimulera ett ökat bosparande blir det lättare för medlemmen att betala den kompletterande insatsen då man erbjuds en lägenhet. Det nu aktuella förslaget, där bosparande får tillgodoräknas vid betaning av upplåtelseinsats, sporrar till ytterligare sparande.

De olika ändringsförslagen

Höjning av bospargränsen

- Bospargränsen höjs från 10 000 kronor till 20 000 kronor
 - Genom höjningen kan SKBs insatskapital ökas betydligt. Överslagsberäkningar visar att den årliga ökningen inledningsvis kommer att uppgå till ca 80 mkr per år (jämfört med ca 20 mkr/år idag). Den årliga ökningen minskar sedan i takt med att allt fler medlemmar har sparat klart. På lång sikt kan föreningens insatskapital öka med i storleksordningen 800 – 1 000 mkr.

Ökning av det årliga bosparandet

- Det årliga bosparandet höjs från 500 kr/år till 1 000 kr/år
 - Höjningen motiveras av att det idag gällande beloppet om 500 kr/år kan anses vara väldigt lågt. Särskilt i jämförelser med andra bosparformer som finns på marknaden. Idag tar det ca 17 år att spara till bospargränsen

om 10 000 kronor. Vid en höjning till 20 000 kronor skulle det med ett sparande på 500 kr/år ta ca 37 år att uppnå den nya bospargränsen. Höjs bosparbeloppet till 1 000 kr/år tar det ungefär lika lång tid som idag.

Möjlighet att betala det årliga bosparbeloppet vid två tillfällen under året

- Förslaget att höja det årliga bosparandebeloppet från 500 kr/år till 1000 kr/år bedöms inte medföra någon avsevärd belastning för medlemmarna. Jämfört med andra bosparmöjligheter som finns på marknaden kan 500 kr/år (motsvarande ca 42 kr/mån) sägas vara ett lågt belopp. 1 000 kronor (ca 84 kr/mån) bedöms som rimligare. Det kan dock av vissa medlemmar kännas betungande att vid ett och samma tillfälle betala bosparbeloppen om man t ex sparar åt barn och barnbarn. För att i någon mån underlätta för dessa medlemmar föreslås möjligheten att betala bosparbeloppet vid två tillfällen per år. 500 kr att betalas den 30 juni och 500 kr den 31 oktober. Möjligheten att betala bosparandet månadsvis via autogiro föreslås också. Hela bosparbeloppet (1 000 kr) skall dock vara betalt senast den 31 oktober för att turordningen skall behållas.

Förstagångsinbetalningen höjs från 1 500 kronor till 2 000 kronor

- Förstagångsinbetalningen höjs från 1 500 kronor till 2 000 kronor.
 - Enligt dagens regelverk skall en ny medlem vid inträde i föreningen betala dels en årsavgift, dels 1 500 kronor som del av ett bosparande. Med hänvisning till att det årliga bosparbeloppet föreslås höjas från 500 kr/år till 1 000 kr/år bör även förstagångsinbetalningen höjas från dagens 1 500 kronor till 2 000 kronor.

Höjning av upplåtelseinsatserna i det befintliga beståndet

- Upplåtelseinsatserna i det äldre befintliga beståndet höjs från idag 265 kr/kvm till 530 kronor per kvm.
 - Det högre beloppet är en bedömning av vad arbetsgruppen anser vara en rimlig nivå på upplåtelseinsatsen. Hänsyn har också tagits till vad som anförs nedan om tillgodoräknande av bosparbelopp.
 - Genom höjningen minskas skillnaden i upplåtelseinsats mellan det äldre beståndet och nyproduktionen.

Tillgodoräknande av bosparbeloppet vid betalning av upplåtelseinsats

- Hela bosparbeloppet (20 000 kronor) tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsats.
 - Idag utgör medlemsinsatsen/bosparbeloppet respektive upplåtelseinsatsen två separata insatser som skall betalas. Medlemsinsatsen/bosparbeloppet tillgodoräknas alltså inte vid betalning av upplåtelseinsats, vilken utgör en annan typ av insats. Den enskilde får därför egentligen ingen favör av att ha bosparat. Genom förslaget att hela bosparbeloppet om 20 000 kronor får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsats erhålls en ”morot” för ett ökat bosparande. Effekten blir att ju mer man bosparar desto mindre behöver man betala i upplåtelseinsats. Detta kan även motivera ett ökat frivilligt sparande.

- Förslaget innebär att upplåtelseinsatsen blir den totala insats som medlemmen skall betala.

Ingen höjning av upplåtelseinsatserna i fastigheter producerade efter år 2000

För lägenheter som producerats efter år 2000 samt för de som produceras i framtiden gäller andra regler för upplåtelseinsatser än för de äldre lägenheterna. Upplåtelseinsatserna för nyproducerade lägenheter uppgår till ett belopp om maximalt 10 % av projektets produktionskostnader. I realiteten har upplåtelseinsatserna för dessa lägenheter uppgått till 150 000 – 300 000 kronor per lägenhet, vilket vida överstiger upplåtelseinsatserna för lägenheter i det befintliga beståndet. Upplåtelseinsatserna i nyproduktionen ökar säkerligen i framtiden då produktionskostnader för nya bostäder tenderar att stiga.

Om ovanstående förslag om tillgodoräknande av bosparandet vid betalning av upplåtelseinsatser genomförs innebär det att även upplåtelseinsatserna i fastigheter producerade efter år 2000 egentligen behöver höjas med motsvarande belopp. Arbetsgruppen har dock kommit till fram till att inte föreslå en sådan höjning för dessa fastigheter (utom vad avses i nästa avsnitt). Anledningen är dels att nyproduktionens upplåtelseinsatser redan är så pass höga i förhållande till det befintliga beståndets, dels att produktionskostnaderna för nyproduktionen troligen stiger i framtiden och därmed resulterar i en höjning av dessa upplåtelseinsatser.

Framtida inflyttande i fastigheter producerade 2000 - 2010

Ovanstående förslag innebär att bospargränsen höjs även för nyproduktionen samt att upplåtelseinsatsen blir den totala insats som medlemmen skall betala. Den totala insatsen i nyproduktionen för de idag boende ökar därmed med 10 000 kronor. För framtida inflyttande i dessa fastigheter blir dock den totala insatsen den upplåtelseinsats som gäller för lägenheten i fråga. Dessa nyinflyttande skulle därmed betala en lägre total insats än de redan boende i fastigheten, vilket ger en orimlig fördel. För att undvika en sådan skevhet föreslås att upplåtelseinsatserna i dessa kvarter räknas upp med konsumentprisindex från år 2000 till samma nivå som den totala insatsen hos de redan boende. En sådan uppräknings är enligt stadgarna möjlig redan idag. Genom detta kan framtida nyinflyttande betala en total insats som är i samma storleksordning som den som de redan boende betalar/har betalat.

Kommande nyproduktion

I kommande nyproduktion uppstår inte sistnämnda problematik utan frågan om insatsernas storlek kommer att lösas naturligt genom de regler som redan finns i stadgarna. Någon särskild reglering i detta avseende föreslås därför inte.

Ekonomiska effekter för föreningen

Genom de föreslagna höjningarna av bosparandet liksom av upplåtelseinsatserna ökas SKBs insatskapital betydligt. Överslagsberäkningar visar att den årliga ökningen av insatskapitalet inledningsvis kommer att uppgå till ca 80 mkr per år (jämfört med ca 20 mkr/år idag). Den årliga ökningen minskar sedan i takt med att allt fler medlemmar har sparat klart. På lång sikt (20 år) kan föreningens insatskapital öka med i storleksordningen 800 - 1 000 mkr. Detta kan ställas i relation till investeringar i nya bostäder som finns på SKBs projektlista och som i skrivandets stund uppgår till ca 2 100 mkr.

Ekonomiska effekter för medlemmarna

Genom de ändringar som föreslås höjs bosparande och insatser för SKBs medlemmar. För att behålla sin turordning/kötid behöver medlemmen fortsätta sitt bosparande. Det är dock inget tvång. De medlemmar som inte vill öka sitt bosparande behöver inte spara. Deras

turordning kommer dock successivt att försämrans.

De som redan är boende behöver inte öka sin upplåtelseinsats. Det blir aktuellt först vid en flytt till en annan SKB-lägenhet.

Beräkningsexempel lägenheter med byggår före 2001

- *Medelstor lägenhet*
En medelstor lägenhet på 70 kvm (2 - 3 Rok) har idag en total insats på ca 28 000 kronor (10 000 kr plus 18 000 kronor). Denna lägenhet får en höjning av upplåtelseinsatsen från idag ca 18 000 kronor till ca 37 000 kronor, vilket också blir den totala insatsen för lägenheten. Här räcker medlemmens bosparande till att täcka höjningen av upplåtelseinsatsen. Den totala insatsen höjs således från 28 000 kr till 37 000 kr, dvs en höjning med ca 9 000 kronor.
- *Liten lägenhet*
En liten lägenhet på 40 kvm (1 Rok) har idag en total insats på ca 18 000 kronor (10 000 kr plus 8 000 kr). Denna lägenhet får en höjning av upplåtelseinsatsen från idag ca 8 000 kronor till 16 000 kronor, en ökning med ca 8 000 kronor. Det innebär att bosparandet 20 000 kronor skulle räcka och bli över vid betalning av upplåtelseinsats. Här föreslås därför en spärrregel som säger att upplåtelseinsatsen (och därmed den totala insatsen) aldrig får understiga bospargränsen, dvs 20 000 kronor (detta kommer att gälla för lägenheter mindre än 40 kvm). Den totala insatsen höjs med en sådan spärrregel från 18 000 kr till 20 000 kr, dvs en höjning med 2 000 kronor.
- *Stor lägenhet*
En lägenhet på 110 kvm (4-5 Rok) har idag en total insats på ca 39 000 kronor (10 000 kr plus 29 000 kr). Denna lägenhet får en höjning av upplåtelseinsatsen från idag ca 29 000 kronor till ca 58 000 kronor. En ökning med 29 000 kronor. Den totala insatsen höjs således från ca 39 000 kronor till ca 58 000 kronor, dvs en höjning med ca 19 000 kronor.

En effekt av förändringarna är att man vid byte till ny lägenhet får betala en högre total insats än vad man har idag. Farhågor har framförts att detta kan leda till en mindre omflyttning. Arbetsgruppen är medveten om att det finns en sådan risk. Den omtalades redan vid förra ändringen av bospar- och insatssystemet (2001). Arbetsgruppen har därför låtit göra en studie av de omflyttningar som skett sedan dess och kan konstatera att någon minskad omflyttning inte har skett under den perioden. Istället har omflyttningen ökat. Särskilt har noterats att omflyttningar från större till mindre lägenheter har ökat. Vid ändringar av ett system som detta kan det alltid uppstå nackdelar för enskilda individer. Arbetsgruppen bedömer att det är omöjligt att undvika detta helt. För att mildra sådana effekter finns möjligheten att låna motsvarande medel i bank utan säkerhet. Mellanskillnaden mellan den högre och lägre insatsen kan då spridas ut under längre tid. SKB har avtal med två olika banker om sådana lån för sina medlemmar.

B) Övriga stadgeändringar

Förutom ovannämnda förslag till stadgeändringar avseende bosparande och insatser finns behov av ytterligare stadgeändringar. Det är olika frågor som har kommit upp under de senaste åren och som bedöms vara så angelägna att de bör tas med i en kommande stadgeändring. Förslagen är följande:

1. Ändrad mandattid för förtroendevalda revisorer

Vid föreningsstämman 2009 beslutades att mandattiden för förtroendevalda revisorer och revisorssuppleanter skulle ändras till två år med växelvisa val vartannat år.

2. Ändrad tid för utskick av kallelse till extra föreningsstämma

Den pågående föreningslagsutredningen föreslår att sista tidpunkt för utskick av kallelse till extra föreningsstämma ska vara två veckor istället för som idag en vecka. Om föreningslagsutredningens förslag går igenom kommer ett stadgeändringsbehov att uppstå. Det är lämpligt att SKB anpassar sina stadgar till detta redan nu.

3. Möjlighet att anordna extra medlemsmöten

Vid föreningsstämman 2008 föreslogs att det i stadgarna skulle införas en tydligare skrivning om möjligheten för kvarteren att anordna extra medlemsmöten och även om hur och varför kallelse till sådana möten kan ske. Vid den ovannämnda föreningsstämman uttalade styrelsen att frågan skulle beaktas när en mer omfattande stadgerevidering var aktuell.

4. Införande av ungdomsmedlemskap

Vid den ordinarie föreningsstämman 2007 behandlades ett förslag om införande av ungdomsmedlemskap innebärande att kömedlem betalar halv årsavgift till och med det kalenderår han/hon fyller 18 år. Vid behandling av frågan på den efterföljande extra föreningsstämman föll förslaget på grund av att tillräcklig majoritet ($\frac{3}{4}$) inte erhöles. Detta beror dock i huvudsak på att de som röstade mot förslaget egentligen hade invändningar mot andra delar i det dåvarande stadgeändringsförslaget. Av det skälet finns det anledning att ånyo ta upp frågan till behandling.

Nuvarande regler i stadgarnas § 5 om familjemedlemskap, som säger att medlemmar inom samma familj kan begära familjemedlemskap, innebär att alla medlemmar utom en i samma familj betalar halv årsavgift. Tidigare stadgades att familjemedlemmarna skulle vara skrivna på samma adress för att få familjemedlemskap. Detta krav togs bort i samband med stadgerevisionen år 2000, eftersom det visat sig svårt att tolka begreppet familjemedlem och att tillämpningen av adresskravet inte tillämpades konsekvent.

Ändringen medförde dock inte att tillämpningen av bestämmelsen underlättades. Idag används familjemedlemskap vid ett stort antal familje- och släktrelationer, som inte alltid kan anses motsvara de ursprungliga intentionerna med den halverade avgiften. Svårigheterna att uppnå en klar och rättvis tillämpning av de nuvarande reglerna har lett fram till förslaget om att införa ett ungdomsmedlemskap i stället för det nuvarande familjemedlemskapet.

Förslaget innebär att alla medlemmar under 18 år oavsett familjeband erlägger halv årsavgift, dvs för närvarande 125 kronor. Året efter att man fyllt 18 år övergår man till att betala full årsavgift. Detta förslag ger inte utrymme för några tolkningssvårigheter och kan också motiveras med att det är rimligt att betala en lägre avgift så länge man inte har

möjlighet att träffa hyresavtal för en lägenhet.

För SKB skulle denna ändring innebära en minskning av intäkterna för årsavgifter med ca 900 000 kronor. Intäkterna beräknas bli ca 16,0 mkr istället för 16,9 mkr. Beräkningen avser år 2010 och förutsätter att alla står kvar som medlemmar i föreningen.

5. Styrelsens rätt att besluta om uteslutningar av medlemmar

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

Beslut om uteslutning som grundar sig på att medlemmen inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen fattas av styrelsen, i annat fall av föreningsstämman.

Det uppkommer då och då fall där medlemmar bryter mot stadgarna, skadar föreningen och motverkar föreningens intressen på annat sätt än av ekonomiska skäl. Det kan handla om otillåten andrahandsuthyrning, försök till svarthandel av hyreskontrakt, störningar, hot eller våld etc. Detta handlande medför uteslutning om medlemmen inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning. Dessa uteslutningar ska enligt stadgarna beslutas av föreningsstämman, vilket dock är en omständlig och tidsödande procedur som också kan vara integritetskränkande för medlemmen i fråga. Sådana uteslutningar undviks idag i största möjliga grad genom att medlemmen i fråga i första hand förmås att självmant utträda ur föreningen. Detta inträffar någon gång då och då. Det finns dock fall där medlemmen vägrar att utträda frivilligt. De alternativ som då återstår är antingen att ta upp uteslutningsärendet till behandling på föreningsstämman eller att låta medlemmen kvarstå i föreningen. Av naturliga skäl är båda alternativen olämpliga.

Med anledning av detta bör styrelsen ha möjligheter att även besluta om sådana uteslutningar som här nämnts.

6. Överskottsutdelning

Enligt föreningens stadgar kan föreningsstämman besluta att göra s k utdelning till medlemmarna. Vid en sådan utdelning tillgodogörs respektive medlem endast 70 % av beloppet. Resterande 30 % utgörs av preliminärskatt till Skatteverket.

Genom att istället göra en s k insatsemission av samma belopp tillgodoförs medlemmen beloppet till 100 % utan skatteavdrag. Beskattning sker först när beloppet i fråga betalas ut, dvs i normalfallet när medlemmen utträder ur föreningen. Om insatsemission görs istället för utdelning kan således hela beloppet stanna kvar och göra nytta inom föreningen.

Med anledning av detta föreslås en ändring av stadgarna innebärande att emissionsinsatsbelopp får tillgodoräknas medlem på samma sätt som utdelning. Fortfarande kan dock väljas att göra antingen utdelning eller insatsemission.

Genomförande/Tidplan

Förslaget om ändring av SKBs bospar- och insatssystem har diskuterats vid fullmäktigedagen den 21 november 2009. De synpunkter som då framkom har beaktats vid utformandet av föreliggande promemoria. Promemorian har behandlats och godkänts av styrelsen. De övriga stadgeändringar som föreslås har bedömts som lämpliga att genomföra samtidigt som bospar- och insatsändringen. Styrelsen har tagit fram detta konkreta förslag att lägga fram för föreningsstämman 2010. Ändringsförslagen finns tillgängliga för medlemmarna på föreningens hemsida och har varit möjliga att diskutera på de olika medlemsmötena under våren. De ändringar som föreslås förutsätter ändring av föreningens stadgar. För att en stadgeändring skall bli gällande krävs att den behandlas vid två på varandra följande föreningsstämmor. Av det skälet bör en extra föreningsstämma hållas efter sommaren 2010. De nya reglerna skulle då kunna träda i kraft den 1 januari 2011.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anta förslaget till stadgeändring

dels med anledning av ändring av SKBs bospar- och insatssystem,

dels med anledning av övriga redovisade förslag till ändringar, samt

att de nya stadgarna skall träda i kraft den 1 januari 2011 efter registrering hos Bolagsverket.

Förslag till förändringar i SKBs insatssystem

Dagens system

Medlemsinsats/bosparbelopp (10 000 kr) + upplåtelseinsats (265 kr/kvm) = Total insats

Lgh storlek	Bosparbelopp	Upplåtelseinsats	Total insats	(Tot kr/kvm)
17	10000	4505	14505	853
20	10000	5300	15300	765
30	10000	7950	17950	598
40	10000	10600	20600	515
50	10000	13250	23250	465
60	10000	15900	25900	432
70	10000	18550	28550	408
80	10000	21200	31200	390
90	10000	23850	33850	376
100	10000	26500	36500	365
110	10000	29150	39150	356
120	10000	31800	41800	348
130	10000	34450	44450	342
140	10000	37100	47100	336
150	10000	39750	49750	332

Nytt system

Medlemsinsats/bosparbelopp (20 000 kr). Upplåtelseinsats (530 kr/kvm). Upplåtelseinsatsen = Total insats.

Bosparbeloppet får tillgodoräknas vid betalning av upplåtelseinsats.

Spärregel vid små lägenheter.

Lgh storlek	Bosparbelopp	Upplåtelseinsats		Spärregel	Skillnad tot ins
		(Dvs tot insats)	(Kompl betaln)	(Minsta ins)	nya-gamla syst
17	20000	9010	-10990	20000	5495
20	20000	10600	- 9400	20000	4700
30	20000	15900	- 4100	20000	2050
40	20000	21200	1200		600
50	20000	26500	6500		3250
60	20000	31800	11800		5900
70	20000	37100	17100		8550
80	20000	42400	22400		11200
90	20000	47700	27700		13850
100	20000	53000	33000		16500
110	20000	58300	38300		19150
120	20000	63600	43600		21800
130	20000	68900	48900		24450
140	20000	74200	54200		27100
150	20000	79500	59500		29750

Stadgar för Stockholms Kooperativa Bostadsförening, Kooperativ hyresrättsförening

Förslag till ändringar

Nuvarande lydelse

Firma, ändamål och säte

§ 1 Firma

Föreningens firma är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

1. förvärva äganderätt eller tomrätt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter,
2. bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar,
3. förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar,
4. i samband med uthyrande av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, samt
5. bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med vad under 1–3 sägs.

§ 3 Säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Medlemskap m m

§ 4 Medlemskap

Ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen. Med skriftlig ansökan jämställs ansökan via föreningens hemsida. Styrelsen prövar en ansökan om inträde.

Medlemskap kan förvärfvas endast av fysisk person och är personligt.

Medlemskapet beviljas när medlemsinsats enligt § 38 och årsavgift enligt § 5 har kommit föreningen tillhanda.

Medlemmar indelas i hyresmedlemmar och kömedlemmar. Hyresmedlemmar är sådana medlemmar som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter.

Föreslagen lydelse

Firma, ändamål och säte

§ 1 Firma

Ingen ändring

§ 2 Ändamål

Ingen ändring

§ 3 Säte

Ingen ändring

Medlemskap m m

§ 4 Medlemskap

Ingen ändring

Övriga medlemmar är kömedlemmar.

§ 5 Årsavgift

Medlem skall till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Avgiften får fastställas till högst 400 kronor.

Årsavgiften skall betalas senast den 31 mars det kalenderår avgiften avser.

Medlemmar inom samma familj kan, såvitt avser skyldighet att erlægga årsavgift, begära familjemedlemskap. För sådant medlemskap skall halv årsavgift betalas. Inom en familj skall minst en medlem vara huvudmedlem och betala full årsavgift.

Hyresmedlem är huvudmedlem. Hyresmedlems årsavgift ingår i hyran.

§ 6 Överföring av medlemskap

Den make/maka eller sambo som genom bodelning, arv eller testamente har förvärvat medlems andel i föreningen får träda in som medlem om han/hon vid medlemmens frånfälle sammanbodde med denne.

Likaledes gäller att medlem vid upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande får överföra sin andel i föreningen på förutvarande make/maka eller sambo. Denne får då träda in som medlem i föreningen, om detta med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

Den som träder in som medlem enligt ovan övertar medlemmens tillgodohavanden hos föreningen, dennes turordning enligt § 7 och i förekommande fall dennes kooperativa hyresrätt.

§ 7 Turordning

Turordning för bostad räknas från det datum då medlemsinsatsen har kommit föreningen tillhanda.

För medlem som inte har erlagt full medlemsinsats erfordras för bibehållande av turordningen att medlemmen årligen, senast den 31 oktober, betalar in lägst 500 kronor till dess medlemsinsatsen har erlagts till fullo.

Turordningen förändras om årliga inbetalningar enligt föregående stycke inte fullgörs.

Turordningen förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd.

Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenheten inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är hyresmedlem i föreningen.

Styrelsen får, om det finns särskilda skäl, medge undantag från vad som sägs i första och andra

§ 5 Årsavgift

Medlem skall till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Avgiften får fastställas till högst 400 kronor. Årsavgiften skall betalas senast den 31 mars det kalenderår avgiften avser.

Medlem betalar halv årsavgift till om det kalenderår han/hon fyller 18 år, så kallat ungdomsmedlemskap.

Hyresmedlems årsavgift ingår i hyran.

§ 6 Överföring av medlemskap

Ingen ändring

§ 7 Turordning

Turordning för bostad räknas från det datum då medlemsinsatsen har kommit föreningen tillhanda.

För medlem som inte har erlagt full medlemsinsats erfordras för bibehållande av turordningen att medlemmen årligen, senast den 31 oktober, betalar in lägst 1000 kronor till dess medlemsinsatsen har erlagts till fullo.

Turordningen förändras om årliga inbetalningar enligt föregående stycke inte fullgörs.

Turordningen förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd.

Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenheten inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är hyresmedlem i föreningen.

Styrelsen får, om det finns särskilda skäl, medge undantag från vad som sägs i första och

stycket.

Om föreningsstämma beslutar om ändrade medlemsinsatser, skall i beslutet särskilt anges vad medlem har att iaktta för att få behålla sin turordning.

Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan genom lottning.

Upphörande av medlemskap

§ 8 Utträde

Medlem har rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Sådan uppsägning skall göras skriftligen.

§ 9 Uteslutning

Om en medlem bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller inte iakttar sina förpliktelser mot föreningen och dessutom inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan medlemmen uteslutas ur föreningen.

Beslut om uteslutning som grundar sig på att medlemmen inte fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen fattas av styrelsen, i annat fall av föreningsstämman.

Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlemmen skriftligen till den adress som medlemmen har anmält till föreningen.

§ 10 Avgång

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar tidigast sex månader efter det att medlemmen sagt upp sig till utträde eller uteslutits eller efter det att någon annan omständighet som föranlett avgången har inträffat.

§ 11 Återbetalning av insats

Medlem som har avgått ur föreningen har, utom i fall som sägs i § 12, rätt att få ut inestående insats sex månader efter avgången och i övrigt enligt bestämmelserna i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

§ 12 Insatser under hyrestiden

Insatser som medlem har inestående i föreningen skall kvarstå hos föreningen så länge som medlemmen hyr lägenhet i föreningens fastighet.

Upphör hyresförhållandet sker avräkning enligt § 13.

§ 13 Kvittning av fordran

Då hyresmedlems hyresförhållande upphör har

andra stycket.

Om föreningsstämma beslutar om ändrade medlemsinsatser, skall i beslutet särskilt anges vad medlem har att iaktta för att få behålla sin turordning.

Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning. Finns intresseanmälan med samma turordning för samma bostad, avgörs frågan genom lottning.

Upphörande av medlemskap

§ 8 Utträde

Ingen ändring

§ 9 Uteslutning

Om en medlem bryter mot stadgarna, skadar föreningen, motverkar dess intressen eller inte iakttar sina ekonomiska eller övriga förpliktelser mot föreningen och dessutom inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan medlemmen uteslutas ur föreningen.

Beslut om uteslutning fattas av styrelsen.

Beslut om varning eller uteslutning skall tillställas medlemmen skriftligen till den adress som medlemmen har anmält till föreningen.

§ 10 Avgång

Ingen ändring

§ 11 Återbetalning av insats

Ingen ändring

§ 12 Insatser under hyrestiden

Ingen ändring

§ 13 Kvittning av fordran

Ingen ändring

föreningen rätt att kvitta fordran, som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet, mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen

Föreningens organisation

§ 14 Föreningens organ och verkställande direktör

Föreningens organ är

1. medlemsmötena
2. kvartersråden
3. föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av därtill valda fullmäktige
4. styrelsen
5. revisorerna
6. hyresutskottet samt
7. valberedningen

Ingen kan samtidigt vara ledamot eller suppleant i mer än ett av de föreningsorgan som nämns i punkterna 3–5. Ledamot eller suppleant i hyresutskottet får inte tillhöra styrelsen eller vara revisor eller revisorssuppleant. Ledamot eller suppleant i valberedningen kan inte heller tillhöra sådant organ som avses under punkterna 4–6.

Till fullmäktig, styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet eller valberedningen eller suppleant för sådan person kan endast väljas medlem. Till kvartersråden kan både medlemmar som bor i kvarteret eller i förvaltningsenheten och personer som sammanbor med sådan medlem väljas.

Den som är anställd hos föreningen kan inte väljas till revisor, fullmäktig, ledamot av hyresutskottet, ledamot av valberedningen eller till suppleant för sådana personer.

Hos föreningen skall finnas en verkställande direktör, som skall ha hand om den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar.

Medlemsmöten och kvartersråd

§ 15 Medlemmars inflytande

Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas på medlemsmöte och i kvartersråd. Medlemsmöte har valfunktioner. Medlemsmöte och kvartersråd utgör i övrigt organ för samråd och information.

På medlemsmöte och i kvartersråd kan – med undantag för i § 18 angivna valärenden – inte fattas beslut, som är bindande för föreningen, dess styrelse eller föreningsstämma.

Föreningens organisation

§ 14 Föreningens organ och verkställande direktör

Ingen ändring

Medlemsmöten och kvartersråd

§ 15 Medlemmars inflytande

Ingen ändring

§ 16 De ordinarie medlemsmötena

Kvartersråden förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för hyresmedlemmar. Om kvartersråd saknas, görs sådana förberedelser av styrelsen.

Styrelsen förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för kömedlemmar.

Medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet som denna medlem.

Medlemmarna sammanträder årligen till ordinarie medlemsmöte senast den 15 maj. Kvartersråden och styrelsen kan därutöver anordna ytterligare medlemsmöten under året.

Kallelse till ordinarie medlemsmöte skall ske tidigast fyra och senast två veckor före mötet genom anslag i de föreningen tillhöriga bostadshus, vars hyresmedlemmar avses med kallelsen. Övriga medlemmar kallas genom föreningens medlems-tidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

I kallelse skall särskilt anges frågor och motioner som avses i § 18 andra stycket, punkt 7.

§ 17 Förvaltningsenheter och kvartersråd

Styrelsen indelar föreningens bestånd av bostadshus i förvaltningsenheter, vilka består av ett eller flera bostadshus.

Styrelsen ser till att det inrättas kvartersråd inom såvitt möjligt varje förvaltningsenhet. För kvartersråden skall gälla arbetsordning som fullmäktige fastställer.

§ 18 Dagordning m m

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar öppnas förhandlingarna av den som kvartersrådet eller styrelsen har utsett. Vid ordinarie medlemsmöte för kömedlemmar öppnas förhandlingarna av styrelsens ordförande eller den som styrelsen har utsett.

Vid ordinarie medlemsmöte skall följande ärenden förekomma

1. val av ordförande
2. val av protokollförare
3. val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
4. fråga om kallelse till mötet skett i behörig ordning

§ 16 Ordinarie och extra medlemsmöten

Kvartersråden förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för hyresmedlemmar. Om kvartersråd saknas, görs sådana förberedelser av styrelsen.

Styrelsen förbereder och kallar till det ordinarie medlemsmötet för kömedlemmar.

Medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet som denna medlem.

Medlemmarna sammanträder årligen till ordinarie medlemsmöte senast den 15 maj. Kvartersråden och styrelsen kan därutöver anordna ytterligare medlemsmöten, s k extra medlemsmöten, under året.

Kallelse till ordinarie eller extra medlemsmöte skall ske tidigast fyra och senast två veckor före mötet genom anslag i de föreningen tillhöriga bostadshus, vars hyresmedlemmar avses med kallelsen. Övriga medlemmar kallas genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

I kallelse till ordinarie medlemsmöte skall särskilt anges frågor och motioner som avses i § 18 andra stycket, punkt 7.

I kallelse till extra medlemsmöte skall samtliga frågor för vilka mötet sammankallas anges.

§ 17 Förvaltningsenheter och kvartersråd

Ingen ändring

§ 18 Dagordning m m

Ingen ändring

5. val av fullmäktig och suppleant till föreningsstämman
6. genomgång av årsredovisningen
7. genomgång av motioner enligt § 26 och eventuella förslag som styrelsen ansett bör föreläggas mötet samt
8. övriga frågor.

Vid ordinarie medlemsmöte för hyresmedlemmar kan dessutom kvartersråd väljas samt genomgång av förvaltningsenhetens verksamhetsberättelse göras. Fullmäktig och suppleant skall ingå i kvartersrådet.

§ 19 Rösträtt, behörighet, närvarorätt, ombud

Vid ordinarie medlemsmöte har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap som hyresmedlem respektive kömedlem, en röst.

Vid ordinarie medlemsmöte inom en förvaltningsenhet skall medlem dessutom kunna styrka sin tillhörighet till förvaltningsenheten.

Vid medlemsmöte för hyresmedlemmar har samtliga medlemmar sammanboende i förvaltningsenheten närvarorätt och yttranderätt.

Utöver föräldrars lagstadgade rätt att företräda omyndiga barn som är medlemmar kan medlems rösträtt genom ombud utövas endast av make/maka, sambo eller av barn, som uppnått myndig ålder. Ombud skall förete skriftlig fullmakt från medlemmen.

Föreningsstämma

§ 20 Fullmäktige

För fastställande av det antal fullmäktige som enligt § 14 utövar föreningsstämmans befogenheter skall följande gälla.

1. För varje påbörjat tvåhundra medlemmar som vid tiden för fullmäktigevalet hyr lägenhet inom förvaltningsenheten skall finnas en fullmäktig och en suppleant som skall vara hyresmedlemmar inom förvaltningsenheten.
2. För kömedlemmar skall för varje påbörjat tvåhundra medlemmar finnas en fullmäktig och en suppleant för denne. Andelen fullmäktige för kömedlemmar får dock utgöra högst 40 % av det totala antalet fullmäktige.
3. Fullmäktig eller suppleant förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden övergår från att hyra till att inte hyra lägenhet i föreningens hus eller vice versa. Detsamma gäller om han/hon flyttar till annan förvaltningsenhet.

§ 19 Rösträtt, behörighet, närvarorätt, ombud

Vid medlemsmöte har varje medlem, som kan styrka sitt medlemskap som hyresmedlem respektive kömedlem, en röst.

Vid medlemsmöte inom en förvaltningsenhet skall medlem dessutom kunna styrka sin tillhörighet till förvaltningsenheten

Vid medlemsmöte för hyresmedlemmar har samtliga medlemmar sammanboende i förvaltningsenheten närvarorätt och yttranderätt.

Utöver föräldrars lagstadgade rätt att företräda omyndiga barn som är medlemmar kan medlems rösträtt genom ombud utövas endast av make/maka, sambo eller av barn, som uppnått myndig ålder. Ombud skall förete skriftlig fullmakt från medlemmen.

Föreningsstämma

§ 20 Fullmäktige

Ingen ändring

Medlem, som har valts till uppdrag inom styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen, behåller sitt uppdrag till mandattidens slut, oavsett flyttningar.

§ 21 Val

Val som förrättas vid ordinarie medlemsmöte enligt § 18 andra stycket 5, avser tiden till dess att ordinarie föreningsstämma har hållits under andra året efter valet.

Fyllnadsval vid medlemsmöte efter avgången fullmäktig eller suppleant avser samma tid som den som har avgått var vald för.

§ 22 Kallelse m m

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast den 15 maj och senast den 30 juni.

Efter beslut av revisorerna eller då minst en tiondel av fullmäktige eller av föreningens samtliga röstberättigade medlemmar för angivet ändamål skriftligen påfordrar det, skall styrelsen utlysa extra föreningsstämma. Sådan stämma skall också hållas då styrelsen beslutar det.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande till varje fullmäktig tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie samt senast en vecka före extra föreningsstämma. De för fullmäktige utsedda suppleanterna skall, inom tid som nyss sagts, skriftligen underrättas om stämmans hållande.

§ 23 Dagordning m m

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller den som styrelsen har utsett. På styrelsen ankommer att utse protokollförare.

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. öppnande
2. val av ordförande för stämman
3. anmälan av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
8. fråga om stämman är beslutsmässig
9. styrelsens berättelse
10. revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning
12. beslut om fastställande av balansräkning

§ 21 Val

Ingen ändring

§ 22 Kallelse m m

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen tidigast den 15 maj och senast den 30 juni.

Efter beslut av revisorerna eller då minst en tiondel av fullmäktige eller av föreningens samtliga röstberättigade medlemmar för angivet ändamål skriftligen påfordrar det, skall styrelsen utlysa extra föreningsstämma. Sådan stämma skall också hållas då styrelsen beslutar det.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom skriftligt meddelande till varje fullmäktig tidigast fyra och senast två veckor före ordinarie samt senast två veckor före extra föreningsstämma. De för fullmäktige utsedda suppleanterna skall, inom tid som nyss sagts, skriftligen underrättas om stämmans hållande.

§ 23 Dagordning m m

Ingen ändring

13. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. bestämmande av arvode åt styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige
16. val av ordförande i styrelsen
17. val av övriga ledamöter och suppleanter i styrelsen
18. val av revisorer och suppleanter
19. val av ledamöter och suppleanter i hyresutskottet
20. val av ledamöter och suppleanter i valberedningen
21. fastställande av årsavgift enligt § 5
22. behandling av motioner samt
23. övriga ärenden som upptagits i kallelsen till föreningsstämman eller som enligt 7 kap 9 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan företas till avgörande.
24. avslutning

Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1–8 och under 24 samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

§ 24 Närvarorätt, yttranderätt m m

Vid föreningsstämma har fullmäktige, styrelsens ledamöter och revisorerna rätt att närvara. De har också rätt att yttra sig och lägga fram förslag.

Hyresutskottsledamöter som inte är fullmäktige har rätt att närvara. De har också rätt att delta i överläggningarna rörande hyresärenden som dessförinnan behandlats av hyresutskottet och lägga fram förslag i sådana ärenden för stämman.

Motionärer som inte är fullmäktige har rätt att närvara vid behandlingen av sina motioner och har då också rätt att yttra sig.

Övriga medlemmar får närvara vid föreningsstämma i mån av plats och efter förhandsanmälan.

Anställda i föreningen har rätt att närvara. Anställd med ansvar för fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig vid behandling av denna fråga.

§ 25 Rösträtt

Vid föreningsstämma äger varje fullmäktig en röst.

Fullmäktigs rösträtt kan inte utövas genom ombud.

Föreningsstämma är beslutsmässig då minst 40 % av samtliga röstberättigade är närvarande.

§ 24 Närvarorätt, yttranderätt m m

Ingen ändring

§ 25 Rösträtt

Ingen ändring

Beslut fattas genom öppen omröstning. Vid val som avser annan än stämмоordförande eller justeringsman skall dock, om någon begär det, valet ske med slutna sedlar.

Motion

§ 26 Motionstid m m

Medlem, som önskar få ärende upptaget till behandling vid ordinarie föreningsstämma, har att göra framställning därom (motion) till styrelsen senast före utgången av januari månad.

Motion skall behandlas av föreningsstämman efter yttrande av styrelsen.

Styrelse och firmateckning m m

§ 27 Ledamöter, mandattid m m

Styrelsen skall bestå av högst nio och lägst sju ledamöter jämte högst fyra och lägst två suppleanter, som väljs av föreningsstämman. Styrelsen väljs så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade. Därutöver skall föreningens verkställande direktör ingå i styrelsen som ledamot.

De anställdas representation i styrelsen regleras enligt lag.

Ledamöter och suppleanter väljs för tiden till dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra året efter valet och avgår växelvis vartannat år.

Av föreningsstämman valda ledamöter och suppleanter skall vara medlemmar i föreningen.

De av föreningsstämman valda suppleanterna inträder i tjänstgöring i den ordning de blivit valda.

Styrelsen utser inom sig vice ordförande.

§ 28 Skyldighet att höra föreningsstämman

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

§ 29 Samråd inför hyresändring

Innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslutar om hyresändring som berör samtliga föreningens bostadslägenheter, samtliga bostadslägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal dylika lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter, skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet. Inför detta samråd skall utskottet, samtidigt som styrelsen, ha fått del av de beräkningar och övrigt beslutsunderlag som finns tillgängligt för styrelsen.

Om minst en tiondel av fullmäktige, innan

Motion

§ 26 Motionstid m m

Ingen ändring

Styrelse och firmateckning m m

§ 27 Ledamöter, mandattid m m

Ingen ändring

§ 28 Skyldighet att höra föreningsstämman

Ingen ändring

§ 29 Samråd inför hyresändring

Ingen ändring

styrelsen beslutat om sådan hyresändring som avstyrkts av hyresutskottet, skriftligen påfordrat extra stämma för behandling av frågan, får styrelsen inte fatta slutligt beslut förrän stämman har hållits.

Av underrättelse till medlemmarna om sådant beslut som avses i första stycket skall framgå om hyresutskottet tillstyrkt eller avstyrkt hyresändringen. Har utskottet avstyrkt skall skälen härtill anges.

§ 30 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av de personer, två i förening, som styrelsen utser därtill.

§ 31 Föreskrifter i lag

Rörande styrelsen, styrelseledamot, verkställande direktör, sammanträde, protokoll, beslutsförhet m m gäller i övrigt, i tillämpliga delar, vad som föreskrivs i 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Revisorer

§ 32 Val, mandatperiod m m

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman årligen två revisorer och två suppleanter.

Av dessa skall en revisor och en suppleant vara auktoriserade.

Stockholms stad har därutöver rätt att utse en revisor.

Revisorer och revisorssuppleanter utses för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

§ 33 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari–31 december.

De redovisningshandlingar, som styrelsen enligt årsredovisningslagen (1995:1554) har att lägga fram för föreningsstämman, skall tillställas revisorerna senast den 1 mars.

Det åligger revisorerna att senast den 31 mars till styrelsen avge revisionsberättelse. Innefattar denna anmärkning skall styrelsen avge skriftlig förklaring till de ordinarie medlemsmötena och föreningsstämman.

§ 34 Yttranden m m

Jämte vad i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar sägs skall revisorerna i sin berättelse avge särskilt yttrande dels rörande skäligheten av

§ 30 Firmateckning

Ingen ändring

§ 31 Föreskrifter i lag

Ingen ändring

Revisorer

§ 32 Val, mandatperiod m m

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper väljer föreningsstämman såväl auktoriserad som förtroendevald revisor och suppleanter.

Den auktoriserade revisorn och revisorssuppleanten väljs för tiden till dess nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

Den förtroendevalde revisorn och suppleanten väljs för tiden till dess ordinarie föreningsstämma har hållits under andra året efter valet och avgår växelvis vartannat år.

§ 33 Räkenskapsår

Ingen ändring

§ 34 Yttranden m m

Ingen ändring

de arvoden och övriga ersättningar som utgår till styrelsen, hyresutskottet och valberedningen samt till fullmäktige, dels huruvida föreningens försäkringskydd är tillfredsställande.

Det åligger vidare revisorerna att på balansräkningen samt resultaträkningen teckna påskrift med yttrande, huruvida dessa handlingar överensstämmer med föreningens av dem granskade böcker eller inte. Påskriften skall i övrigt beträffande granskningen hänvisa till revisionsberättelsen.

Hyresutskott

§ 35 Val, mandatperiod m m

Hyresutskottet utses på föreningsstämma. Det skall bestå av högst nio och lägst fem ledamöter jämte fyra suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade.

I fråga om mandattid, beslutsförhet, protokoll och fattande av beslut gäller för hyresutskottet samma bestämmelser som för styrelsen.

Hyresutskottet utser inom sig ordförande och vice ordförande.

§ 36 Arbetsuppgifter

Det åligger hyresutskottet att inom stockholmsregionen följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter och att avge yttrande i ärende, som enligt § 29 har överlämnats till utskottet.

Härutöver får hyresutskottet för styrelsen framlägga förslag i frågor om hyressättningsprinciper avseende såväl bostadslägenheter som andra uthyrningsobjekt. Framställning, som enskild medlem gör till hyresutskottet i dylika frågor eller rörande den korrekta tillämpningen av beslutade hyressättningsprinciper, får även tas upp till behandling.

Valberedning

§ 37 Val, mandatperiod m m

I syfte att förbereda föreningsstämmans val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter, ledamöter i hyresutskottet och revisorer samt suppleanter för dessa skall varje ordinarie föreningsstämma utse en valberedning, bestående av fyra ledamöter jämte suppleanter, som väljs så att både hyresmedlemmar och kömedlemmar blir representerade.

Föreningsstämmans ordförande skall kalla valberedningen att senast tre veckor efter det den blivit utsedd sammanträda för att konstituera sig.

Hyresutskott

§ 35 Val, mandatperiod m m

Ingen ändring

§ 36 Arbetsuppgifter

Ingen ändring

Valberedning

§ 37 Val, mandatperiod m m

Ingen ändring

Valberedningen utser inom sig ordförande. Valberedningen har att för nästkommande ordinarie föreningsstämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas.

Medlemmar kan före februari månads utgång lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen med undantag av valberedningen.

På anmodan av styrelsen skall valberedningen på samma sätt som angivits i tredje stycket lämna extra föreningsstämma förslag på kandidater.

Fullmäktig får föreslå föreningsstämma att välja annan person än valberedningen förordad.

Vidare skall valberedningen till föreningsstämman lämna förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige.

Insatser

§ 38 Medlemsinsats, upplåtelseinsats och emissionsinsats

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

a. Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 15 000 kronor varav 10 000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utdelning (insatsränta) på inbetald medlemsinsats enligt § 40.

Det obligatoriska bosparandet erläggs vid inträde i föreningen med lägst 1 500 kronor. Resterande del upp till 10 000 kronor erläggs genom årliga inbetalningar om lägst 500 kronor, enligt vad som anges i § 7.

b. Upplåtelseinsats

Upplåtelseinsats erläggs vid flyttning till eller inom föreningens bostadsbestånd med 230 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, sådan den anges i hyresavtalet, i byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000.

Styrelsen beslutar om upplåtelseinsatser i byggnader/lägenheter som producerats/förvärvats fr o m år 2000. Dessa upplåtelseinsatser skall motsvara högst 10 % av produktionskostnaden/förvärvskostnaden och fördelas på upplåtelseinsats för respektive lägenhet efter det antal kvadratmeter lägenhetsyta som anges i hyresavtalet.

Upplåtelseinsatserna räknas upp enligt vad som sägs i § 39.

Upplåtelseinsatsen, liksom eventuell resterande del av medlemsinsatsen, erläggs kontant när hyres-

Insatser

§ 38 Medlemsinsats, upplåtelseinsats och emissionsinsats

Ingen ändring

a. Medlemsinsats

Medlemsinsatsen uppgår till 25.000 kronor varav 20.000 kronor utgör ett obligatoriskt bosparande och 5.000 kronor utgör utdelning och/eller emissionsinsats enligt vad som anges i § 40.

Det obligatoriska bosparandet erläggs vid inträde i föreningen med lägst 2.000 kronor. Resterande del upp till 20.000 kronor erläggs genom årliga inbetalningar om lägst 1.000 kronor, enligt vad som anges i § 7.

b. Upplåtelseinsats

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

Styrelsen beslutar om upplåtelseinsatser i byggnader/lägenheter som producerats/förvärvats från och med år 2000. Dessa upplåtelseinsatser skall motsvara högst 10 % av produktionskostnaden/förvärvskostnaden och fördelas på upplåtelseinsats för respektive lägenhet efter det antal kvadratmeter lägenhetsyta som anges i hyresavtalet. Vid flyttning till sådan byggnad/lägenhet får upplåtelseinsatsen icke understiga den upplåtelseinsats som erlades vid förstagångsupplåtelsen med tillägg av dåvarande obligatoriska bosparande, 10.000

avtalet tecknas.

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

c. Emissionsinsats

Emissionsinsats är sådant utdelningsbart fritt eget kapital enligt § 40 som överförs till medlemmarna genom insatsemission.

Insatsemission beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma får inte besluta om överföring till medlemsinsatserna genom insatsemission av större belopp än styrelsen har föreslagit eller godkänt.

Till grund för fördelningen mellan medlemmarna av insatsemissionens belopp skall ligga medlemmarnas inestående medlemsinsatser.

Insatsemission påverkar inte medlemsinsatsskyldighet.

Insatsemissionsbelopp tillgodoräknas inte medlem som insatsbetalning.

§ 39 Indexuppräknig

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2000, det s k bastalet.

Om indextalet för någon påföljande juni månad har stigit i förhållande till bastalet skall upplåtelseinsatserna, om styrelsen så beslutar, höjas med det procenttal varmed indextalet har förändrats i förhållande till bastalet, dock avrundat till lämplig nivå. Sådan höjning gäller fr o m den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut och kan avse hela eller delar av föreningens fastighetsbestånd.

kronor.

Upplåtelseinsatserna räknas upp enligt vad som anges i § 39.

Upplåtelseinsatsen, med avdrag för inbetald medlemsinsats (det obligatoriska bosparandet) erläggs kontant när hyresavtalet tecknas.

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

c. Emissionsinsats

Emissionsinsats är sådant utdelningsbart fritt eget kapital enligt § 40 som överförs till medlemmarna genom insatsemission.

Insatsemission beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma får inte besluta om överföring till medlemsinsatserna genom insatsemission av större belopp än styrelsen har föreslagit eller godkänt.

Till grund för fördelningen mellan medlemmarna av insatsemissionens belopp skall ligga medlemmarnas inestående medlemsinsatser.

§ 39 Indexuppräknig

Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2010, det s k bastalet.

Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår 2000 – 2004.

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2000, det s k bastalet.

Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår fr o m 2005

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2010, det s k bastalet.

Om indextalet för någon påföljande junimånad har stigit i förhållande till bastalet skall upplåtelseinsatserna, om styrelsen så beslutar, höjas med det procenttal varmed indextalet har förändrats i förhållande till bastalet, dock avrundat till lämp-

Överskottsutdelning

§ 40 Utdelning (insatsränta)

Av föreningens utdelningsbara fria egna kapital får, sedan avsättning till reservfond skett, till medlemmar på inestående medlemsinsats utgå den utdelning (insatsränta), efter avdrag för eventuell skatt, som bestäms av föreningsstämman. Utdelningen får högst motsvara den av Riksbanken fastställda referensräntan minus tre (3) procentenheter.

Utdelningsbart fritt eget kapital kan överföras till medlemmarna genom insatsemission.

Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår ej utdelning (insatsränta) för det år varunder avgång sker. Sådana medlemmar tillgodoförs inte heller emissionsinsats.

Konton

§ 41 Medlemsinsatskonto, upplåtelseinsatskonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto

För varje medlem skall det finnas ett medlemsinsatskonto, ett emissionsinsatskonto samt ett medlemskonto. För varje hyresmedlem skall det därjämte finnas ett upplåtelseinsatskonto.

Till medlemsinsatskonto förs bosparbelopp och utdelning (insatsränta), enligt § 40, intill dess behållningen på medlemsinsatskontot uppgår till belopp motsvarande full medlemsinsats enligt § 38.

Till emissionsinsatskonto förs insatsemissionsbelopp enligt § 38.

Till medlemskonto förs belopp som inte skall föras till medlemsinsatskontot eller till emissionsinsatskontot.

På medel inestående på medlemskonto utgår ränta som fastställs av styrelsen, dock att räntesatsen inte skall vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande referensränta minus två (2) procentenheter och inte högre än referensräntan. Medlem får fritt föfoga över medel inestående på medlemskonto.

lig nivå. Sådän höjning gäller från och med den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut och kan avse hela eller delar av föreningens fastighetsbestånd.

Överskottsutdelning

§ 40 Utdelning och insatsemission

Av föreningens utdelningsbara fria egna kapital får, sedan avsättning till reservfond skett, till medlemmar på inestående medlemsinsats utgå den utdelning, efter avdrag för eventuell skatt, som bestäms av föreningsstämman. Utdelningen får högst motsvara den av Riksbanken fastställda referensräntan minus tre (3) procentenheter.

Utdelningsbart fritt eget kapital kan överföras till medlemmarna genom insatsemission med belopp som föreningsstämman beslutar.

Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår ej utdelning för det år varunder avgång sker. Sådana medlemmar tillgodoförs inte heller emissionsinsats.

Konton

§ 41 Medlemsinsatskonto, upplåtelseinsatskonto, emissionsinsatskonto samt medlemskonto

För varje medlem skall det finnas ett medlemsinsatskonto, ett emissionsinsatskonto samt ett medlemskonto. För varje hyresmedlem skall det därjämte finnas ett upplåtelseinsatskonto.

Till medlemsinsatskonto förs bosparbelopp, utdelning och insatsemission enligt § 40, intill dess behållningen på medlemsinsatskontot uppgår till belopp motsvarande full medlemsinsats enligt § 38.

Till emissionsinsatskonto förs insatsemissionsbelopp som inte skall föras till medlemsinsatskontot.

Till medlemskonto förs belopp som inte ska föras till medlemsinsatskontot eller till emissionsinsatskontot.

På medel inestående på medlemskonto utgår ränta som fastställs av styrelsen, dock att räntesatsen inte skall vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande referensränta minus två (2) procentenheter och inte högre än referensräntan. Medlem får fritt föfoga över medel inestående på medlemskonto.

Grunder för beräkning av hyran

§ 42 Hyror och hyressättning

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.

Underhåll

§ 43 Underhållsplan

Medel för säkerställande av framtida underhåll av föreningens hus skall årligen avsättas i enlighet med av styrelsen beslutad underhållsplan.

§ 44 Lägenhetsfond

För varje bostadslägenhet skall finnas en fond för lägenhetsunderhåll (lägenhetsfond).

Hyresmedlem skall själv svara för målning och tapetsering av lägenheten i enlighet med av styrelsen fastställda regler för lägenhetsfonden.

Hyresmedlem erhåller återbetalning ur fonden, enligt regler som styrelsen fastställer, när för lägenheten disponibla lägenhetsfondsmedel täcker kostnaderna för målning och tapetsering av hela lägenheten.

Övriga bestämmelser

§ 45 Meddelanden till medlemmarna

Meddelanden till föreningens medlemmar skall till hyresmedlemmar lämnas genom brev, cirkulär eller anslag i de bostadshus där medlemmarna bor. Till kömedlemmar lämnas meddelanden om personlig angelägenhet genom brev samt om annat förhållande genom föreningens medlemstidning Vi i SKB och genom anslag i föreningens kontor.

För kallelser till ordinarie medlemsmöte respektive föreningsstämma gäller vad som sägs i § 16 fjärde stycket respektive § 22 tredje stycket.

§ 46 Likvidation

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

Grunder för beräkning av hyran

§ 42 Hyror och hyressättning

Ingen ändring

Underhåll

§ 43 Underhållsplan

Ingen ändring

§ 44 Lägenhetsfond

Ingen ändring

Övriga bestämmelser

§ 45 Meddelanden till medlemmarna

Ingen ändring

§ 46 Likvidation

Ingen ändring



MOTIONER
till
2010 års
ordinarie föreningsstämma

Motion 1

om föreningens ändamålsparagraf. §2. "kunna bygga"

av Ove Seltmann, kömedlem

Föreslås ändras till att inledas med. kunna”bedriva byggverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar, “

Detta ”kunna” indikerar att föreningen inte måste bygga, det är således inte föreningens prioriterade ändamål att bygga.

Motion 2

om föreningens ändamålsparagraf. §2. "Billigaste boendet"

av Ove Seltmann, kömedlem

Nr 6. Ändamålet med SKB ska vara att ge medlemmarna via turordning det billigaste boendet i Stockholm i förhållande till läge och ålder på närliggande bostäder.

Motivering

Med tanke på att SKB medlemmar i praktiken ärver tidigare generationers fastigheter i SKB och detta skattefritt så bör lönsamheten för de boende i SKB öka i form av lägre hyror.

Styrelsens utlåtande om motionerna 1 och 2

Stadgarnas § 2 behandlar ändamålet med föreningen. I paragrafen anges bl a att föreningen ska bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Ambitionen att ge bostadssökande medlemmar en möjlighet till en bostad har gällt sedan föreningen bildades. Under årens lopp har tusentals medlemmar fått en bostad genom att föreningen kontinuerligt byggt nya bostäder. Detta har kunnat ske utan att föreningens ekonomi har äventyrats. Med tanke på föreningens stora medlemsantal bör bostadsproduktionen fortsätta. Givetvis bör detta göras med inriktningen att de bostäder som byggs ska vara av god kvalitet och med så låg hyra som möjligt utan att föreningens ekonomi äventyras.

Det idag gällande ändamålet med föreningen bör därför fortsätta att gälla. Styrelsen ser därför ingen anledning till att ändra stadgarnas § 2.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionerna.

Motion 3

om votering vid val av styrelseledamot

av Ove Seltmann, kömedlem

För att om möjligt förhindra att valet av styrelse medlemmar blir slentrianmässigt accepterade av fullmäktige.

Föreslås att votering alltid ska genomföras minst en gång vid val av varje styrelseledamot.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Motionären föreslår att votering alltid ska genomföras minst en gång vid val av varje styrelseledamot (det vill säga att enskild styrelseledamot skall väljas separat).

Vid val av ledamöter till styrelsen vid SKBs föreningsstämmor följs föreningspraxis. Denna praxis innebär att om lika många förslag föreligger som platser som skall tillsättas, så väljs de föreslagna kandidaterna på samma gång. Om det däremot föreligger fler förslag än platser som ska tillsättas väljs varje styrelseledamot separat. Denna ordning är väl beprövad och styrelsen finner ingen anledning att ändra på detta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 4

om att personrösta på Ove Seltmann /SD

av Ove Seltmann, kömedlem

Styrelsen föreslås rekommendera SKB medlemmar att person rösta på Ove Seltmann (Sverigedemokraterna) i riksdagsvalet 2010. Detta för att gynna SKB lobbings verksamhet i Riksdagen till förmån för SKB. (kooperativt boende) Tag en blank valsedel och skriv x Ove Seltmann Sverigedemokraterna på denna.

Den största frågan som SKB bör gynnas av är lagändring att ändra hyreslagen så att det INTE blir möjligt att byta bort föreningens bostäder och därmed göra dessa i praktiken oåtkomliga för de köande.

Styrelsens utlåtande över motion 4

På SKBs hemsida, under Föreningsfrågor/Medlemsföreningen SKB står att läsa följande:

Stockholm Kooperativa Bostadsförening, SKB, är en kooperativ hyresrättsförening, vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter, samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna.
Föreningen är politiskt obunden och öppen för alla.

Motionärens förslag att uppmana föreningens medlemmar till personval av kandidat vid riksdagsval strider alltså mot grundläggande värderingar för medlemsföreningen SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen

Motion 5

om arbetsordning vid stämman

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

I en motion förra året om regler vid föreningsstämman begärde jag och fick förtydliganden om att det var en rekommendation – men inget krav – att använda den vid stämman utdelade blanketten för att begära ordet, ange förslag eller dylikt delas ut vid stämman.

Jag påpekade i samma motion: ”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.”

Vid stämman 2009 fattades också beslut om sådana ordningsregler. Men hur?

Jo, utan att frågan fanns angiven på dagordningen läste mötesordföranden upp ett förslag om arbetsordning som gällde bland annat obligatoriskt användande av talarstolen, förbud mot ljudinspelning och begränsning av fotografering.

Ordet lämnades sedan fritt för synpunkter, men vilka möjligheter har man att oförberedd ta ställning till ett förslag som plötsligt bara lästs upp muntligt av ordföranden och inte delats ut i förväg – inte ens vid stämman? Det är inte god mötesdemokrati.

Ett eventuellt förslag om arbetsordning, med praktiska regler för hur man arbetar vid stämman, bör finnas angivet under en särskild punkt i förslaget till dagordning, och förslaget till arbetsordning bör också – precis som övriga förslag som ska behandlas vid stämman – sändas ut i förväg.

Det borde vara överflödigt att besluta om detta, eftersom det ingår i normal mötespraxis, men eftersom den har åsidosatts är det lämpligt att stämman uttalar sig.

Jag yrkar att stämman beslutar

att eventuellt förslag om arbetsordning vid föreningsstämman ska tas upp som en särskild punkt på dagordningen och sändas ut i förväg till stämmodeltagarna.

Styrelsens utlåtande över motion 5

Styrelsen har tagit fram en arbetsordning, som kommer att behandlas på 2010 års ordinarie föreningsstämma. Arbetsordningen avses utsändas till stämmodeltagarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 6 om nej till begränsningar i motionsrätten av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Den här motionen är onödig. Eller rättare sagt: Den borde vara onödig.

I Vi i SKB från oktober 2009 året finns en artikel med rubriken Dags att skriva motioner. Det är utmärkt.

Men i en ruta – försedd med ett enormt utropstecken – finns också ett antal regler för motioner. Flera av dem saknar stöd i SKB:s stadgar och föreningspraxis och innebär inskränkningar i motionsrätten. Det är angeläget att slå fast att sådana regler inte får tillämpas.

Det står: ”**En motion ska behandla ärenden som är av intresse för och gynnar hela föreningen.**” Ja, det är bra om en motion inte tar upp detaljfrågor som gäller ett enskilt kvarter – om det inte finns speciella skäl det för. Men det får inte förbjudas.

Formuleringen att en motion ska ”gynna” föreningen, vad innebär den egentligen? Förhoppningsvis inte förbud mot kritik av missförhållanden, vilket måste vara möjligt.

Det står också: ”**Motionens förslag ska vara möjligt att genomföra.**” Nja, om en motionär föreslår något omöjligt är det lätt att avfärda motionen. Men det är inte motionären som ska avgöra detta, utan det är styrelsen som – genom att bereda och avge yttrande över en motion – ska ta ställning till om ett motionsförslag är bra och om det är möjligt att genomföra.

Men det mest obegripliga i reglerna i texttrutan är: ”**Texten får inte innehålla länkar eller annan text som inkopierats från internet.**”

Detta innebär att det inte skulle vara tillåtet att citera något ur rapporten om bosparande och insatser, som finns på SKB:s hemsida. Eller är det tillåtet om man skriver av för hand och inte kopierar från Internet? Hur ska man i så fall veta hur motionären har gjort? Och varför skulle det i så fall vara förbjudet att åstadkomma i praktiken detsamma men bara om man gör det på ett praktiskt sätt? Och skulle det vara förbjudet att använda formuleringar från tidigare motioner, styrelseyttranden eller annat?

Eller är formuleringen tänkt att vara ett förbud mot att upprepa sig? En motion som är en

exakt upprepning av något som skrivits tidigare – utan tillägg av ytterligare argument – går lätt att avfärda. Men man får inte förbjuda sådana motioner.

Och varför skulle det inte få finnas någon länk till ytterligare information om något som motionen behandlar, så att den som är mer intresserad kan läsa mer? Text på Internet som det hänvisas till ingår ändå inte i motionen och är inget som styrelsen eller fullmäktige behöver ta hänsyn till vid behandlingen av motionen.

Dessutom finns krav på att eventuella bilder ska vara ”högupplösta”, trots att motionshäftet trycks med enklare kvalitet.

Man undrar också: Vad tänker SKB göra med en motion som inte ”gynnar hela föreningen” eller innehåller länkar eller text som finns på Internet? Tänker man stryka i motionen? Eller tänker man vägra behandla den – stryka den helt?

Jag uppfattar dessa regler som ett allvarligt försök att inskränka motionsrätten. Fullmäktige bör klart uttala att sådana regler är otillbörliga.

Jag yrkar att stämman beslutar

att uttala att motionsrätten inte får inskränkas genom regler som saknar stöd i SKB:s stadgar och god föreningspraxis.

Styrelsens utlåtande över motion 6

Motionären vänder sig mot en ruta i anslutning till artikeln ”Dags att skriva motioner” i oktobernumret av Vi i SKB 2009. I rutan formulerades ett antal punkter som viktiga att tänka på när man skriver motioner.

Styrelsen delar inte motionärens åsikter. I rutan uttalades inga förbud, bara vad som kan vara bra att tänka på vid motionsskrivande. Motionären vänder sig mot formuleringen ”En motion ska behandla ärenden som är av intresse för och gynnar hela föreningen.” Som motionären själv påpekar är det bra om en motion inte tar upp detaljfrågor som gäller ett enskilt kvarter och denna mening är tänkt som just en rekommendation, inte ett förbud.

Motionären undrar också vad formuleringen att en motion ska ”gynna” föreningen innebär, och fortsätter ”Förhoppningsvis inte förbud mot kritik av missförhållanden, vilket måste vara möjligt.” Likaså kritiserar punkten ”Motionens förslag ska vara möjligt att genomföra”. Motionären menar att det är lätt att avfärda sådana motioner. Styrelsen anför här endast att det kan vara bra att en medlem inför sitt motionsskrivande en stund begrunder vad som gynnar föreningen och vad som faktiskt är rimligt utifrån lagar och stadgar-
nas paragrafer.

Det mest obegripliga i textrutan finner motionären vara punkten ”Texten får inte innehålla länkar eller annan text som inkopierats från internet.” Styrelsen vill här förtydliga att det givetvis går bra att citera texter. Infogad text från internet ska dock vara omformaterad i överensstämmelse med övrig motionstext – d v s inte bara direkt inkopierad. Ett vedertaget typsnitt bör användas, t ex Times eller Arial. Genom att vidta dessa åtgärder nedbringas risken för felaktigheter i texten och problem vid tryckning.

Rutan i tidningen kom till för att motionärer ska känna sig säkra på att få sina motioner i så hög grad som möjligt ordagrant återgivna och med god kvalitet på eventuella bilder. Tryckeriet som SKB anlitar måste få motionerna i wordform, för att kunna ge motionshäftet en enhetlig form vad gäller typsnitt, layout m m. Givetvis kan bilder som inte är ”högupplösta” infogas, men då blir konsekvensen att de får mycket dålig kvalitet i tryck.

Motionären undrar också vad SKB gör med en motion som inte ”gynnar hela föreningen” eller innehåller länkar eller text som finns på Internet? Sådana motioner återkommer varje år och samtliga tas upp, i sin fullständiga och oförändrade form, till beslut vid föreningsstämman.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 7

Demokrati - vad är det?

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Den kvinnliga rösträtten återinfördes efter en lång kamp 1919 och 1921 kunde så, för första gången sedan 1771, kvinnor delta i riksdagsvalet.

SKB bildades 1916 och hade från början en röst per medlem. Med hänvisning till den ökande medlemstillströmningen har denna ursprungliga demokratiska rättighet successivt beskurits. Som exempel kan nämnas att Kampementet idag har en röst på mer än 160 medlemmar.

Många motsättningar byggdes in i SKB från början och en av dessa är motsättningen mellan boende och köande - köande har inget ekonomiskt ansvar medan boende har allt ekonomiskt ansvar. Köande har intresse av höga hyror - boende av låga (se undersökningen utförd av Temaplan).

En gång i tiden avkrävdes ett seriöst sparande av de köande men i decennier har nu köandet i princip varit gratis (500 kronor per år upp till ett sparbelopp om 10 000). Under denna tid har de boende fått uppleva ständiga hyreshöjningar. Text betalar Kampementet idag ca 13.5 miljon i hyror årligen (anskaffningskostnad ca 27 miljoner).

För att diskutera, och förhoppningsvis lösa, motsättningar finns bara motionsvägen. Detta innebär att endast en gång per år kan ledningen ställas till svars för sitt handlande. År 2009 motionerade så en kvinna om begränsningar i motionsrätten (motion 3)!

Bättre hade varit att föreslå fler möjligheter till diskussion, att skilja på de två grupperna köande och boende, att ta upp en diskussion om hur de två grupperna

kan stödja varandra under den kooperativa devisen Många Hjälper Många. Andra alternativ hade varit att stödja motionen om diskussionsforum eller motionerna om en uppdelning med tydliga gränser mellan de två grupperna.

För undertecknad är demokrati: en medlem en röst (valprincipen), ingen medlem får beredas otillbörlig fördel ("stöld" är inte tillåtet), varje medlem har rätt att yttra sig (yttrandefrihet), varje medlem har rätt att skriftligen meddela sig med andra medlemmar (tryckfrihet), varje medlem har rätt att få information om sin organisation (informationsfrihet), varje medlem har rätt att anordna möten (mötesfrihet) osv.

Varför tog inte motionären upp dessa saker?

Mot bakgrund av ovanstående föreslås föreningsstämman

att säga nej till begränsningar i motionsrätten.
att utöka möjligheterna för medlemmarna att göra sig hörda

Styrelsens utlåtande över motion 7

Motionären vänder sig i sin motion mot att vid 2009 års föreningsstämma behandlades ett ärende om begränsning av antalet motioner till tre stycken per person och år. Motionären föreslår föreningsstämman att säga nej till begränsningar i motionsrätten.

Styrelsen erinrar om att redan vid förra årets föreningsstämma föreslog styrelsen stämman att avslå motionen om begränsningar i motionsrätten. Så skedde också.

Vidare föreslår motionären stämman att utöka möjligheterna för medlemmarna att göra sig hörda. Också detta mål delas av motionären och styrelsen. Som en led i dessa strävanden har budgetdialogen etablerats. SKBs föreningsskola genomförs årligen där SKBs personal och förtroendevalda i kvartersråd och fullmäktige får komma till tals och utbyta erfarenheter och åsikter. På SKBs hemsida anges e-postadresser till styrelse, hyresutskott, valberedning, uthyrningsenhet och medlemservice så att medlemmar kan skicka in frågor och komma med synpunkter till dessa organ. En styrelserepresentant deltar vid varje kvartersråds ordinarie medlemsmöte. Därutöver tillkommer de många informella kontakter som äger rum mellan SKBs personal och de boende och köande medlemmarna. De åsikter som kommer fram vid dessa leder ofta till att problem kan lösas. Styrelsen delar därför inte motionärens åsikt att det endast är en gång per år och via motioner som diskussioner kan föras och problem kan lösas. Det sker vanligen i det löpande och vardagliga arbetet inom föreningen.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 8

om material från föreningsstämmorna på hemsidan

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

På SKB:s hemsida finns material från föreningsstämmorna. Men det är bara protokoll, större förslag från styrelsen och motioner.

För att leva upp till målet att SKB ”har en levande föreningsidé” och för att stimulera fler att engagera sig i SKB som förening bör alla förslag som läggs fram vid ordinarie och extra föreningsstämmor också publiceras på hemsidan.

Vissa viktiga förslag saknas också helt. Det gäller till exempel det stadgeförslag som behandlades vid den extra stämman hösten 2007.

Från och med 2007 publiceras protokollet endast som inskannade bilder i en PDF-fil. Det är naturligtvis bra att man därigenom kan se att protokollet är justerat på vederbörligt sätt. Men protokollet bör också finnas tillgängligt i elektroniskt sökbart format, så att man enklare kan söka i de rätt omfattande protokollen.

Det ska dock noteras att den nya hemsidan har inneburit en stor förbättring i fråga om motioner, eftersom det numera finns en databas som omfattar motioner med yttranden från styrelsen från och med år 1984.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att samtliga förslag som behandlas på föreningsstämma publiceras på hemsidan samt

att ge styrelsen i uppdrag att se till att allt material från föreningsstämmor finns tillgängligt i sökbart format.

Styrelsens utlåtande över motion nr 8

Motionären föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att se till att samtliga förslag som behandlas på föreningsstämma publiceras på hemsidan, samt att ge styrelsen i uppdrag att se till att allt material från föreningsstämmor finns tillgängligt i elektroniskt sökbart format.

Motionären omnämner att det stadgeförslag som behandlades vid den extra stämman hösten 2007 inte återfinns på hemsidan. Styrelsen konstaterar att detta dokument av misstag inte scannats in och publicerats, men detta är nu åtgärdat.

Handlingar som hänför sig till föreningsstämmorna återfinns på hemsidan under Föreningsfrågor/Föreningsstämmor. Motionshäften fr.o.m. 2001, med bilagor i form av stadgeändringsförslag, förslag om ändring av hyresriktlinjer m m och protokoll fr.o. m. 2003, kan alltså läsas, men är inte sökbara på samma sätt som motioner i motionsdatabasen.

Motionärens förslag - att göra allt material från föreningsstämmor elektroniskt sökbart - kräver skapandet av en ny modul. Innan detta sker måste de tekniska och ekonomiska förutsättningarna utredas och, om förutsättningarna finns, ett nytt gränssnitt/en ny funktion

byggas upp. Motionärens synpunkter är positiva och intressanta. SKB har uppmuntrat medlemmar att ge förslag på förbättringar och utökade funktioner på den nya hemsidan. Under februari 2010 genomfördes en enkätundersökning på hemsidan för att få synpunkter och förbättringsförslag från medlemmarna. Motionärens förslag kommer att beaktas tillsammans med övriga förslag som inkommit från medlemmar. Under våren 2010 fattas beslut om steg 3 i utvecklingen av SKBs hemsida.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 9

om förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Vid 2009 års stämma förekom viss förvirring, och en del fullmäktigeledamöter blev rätt snopna.

En motion om insatser vid flytt till mindre lägenhet behandlades. Motionären talade för motionen och fick en del stöd i debatten, medan styrelsens föredragande yrkade bifall till styrelsens förslag. Och så skulle det bli beslut.

Jag begärde då ordet och påpekade att ingen hade yrkat bifall till motionen och att det alltså bara fanns ett förslag. Detta verkade inte ordföranden ha noterat, och flera fullmäktige hade också intrycket att det fanns ett yrkande om bifall till motionen.

Efter mitt påpekande klubbade ordföranden att styrelsens förslag hade bifallits.

I liknande situationer vid tidigare stämmor har ordföranden gett möjlighet till en fullmäktig som velat göra detta att yrka bifall till motionen, så att den kunde tas upp till beslut. Men så skedde inte denna gång.

Att en motionär inte får yrka bifall till sin motion har jag själv och kvartersrådet i Segelbåten vid flera tillfällen föreslagit skulle ändras. Att det efter en debatt i en fråga inte blir någon prövning i sak känns snopet och uppmuntrar inte till engagemang i föreningen. Ett förslag bör prövas i sak och bifallas respektive avslås beroende på dess fördelar och nackdelar.

Händelsen vid förra stämman är en anledning att åter föreslå att motionär ska kunna framföra förslag vid behandlingen av sin motion.

Jag yrkar att stämman beslutar

att i tredje stycket i § 24 i SKB:s stadgar ändra ”rätt att yttra sig” till ”rätt att yttra sig och framföra förslag i anslutning till motionen”.

Styrelsens utlåtande över motion nr 9

Motionären föreslår i sin motion att motionär som inte är fullmäktig bör ha rätt att framföra yrkanden.

Denna fråga har varit uppe till behandling på tidigare föreningsstämmor, senast 2007 års ordinarie föreningsstämma. Föreningsstämman har dock vid samtliga tillfällen avslagit förslaget. Formellt sett är det föreningsstämman som beslutar och enskilda medlemmar i fullmäktige som kan framlägga förslag. Denna symmetriregel är ett av fundamenten inom den representativa demokratin. Nuvarande ordning bör därför behållas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 10 om motioner från kvartersråd av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Att kvartersråd kan avge motion till SKB framgår inte av stadgarna. Det bör därför läggas till.

Beslut om motion fattas med vanlig enkel majoritet, liksom övriga beslut. Vidimerat protokollsutdrag från det aktuella mötet eller kopia på det justerade protokollet från mötet bör krävas för att motionen ska anses komma från kvartersrådet. Detta är helt i överensstämmelse med föreningspraxis och behöver därför inte skrivas in i stadgarna.

Däremot kan det vara lämpligt att ange att kvartersrådet har möjlighet att utse en person att tala för motionen vid föreningsstämman, för den händelse att motionen inte har under-tecknats av flera i kvartersrådet, som då har rätt att yttra sig när motionen behandlas vid föreningsstämman.

Jag yrkar att stämman beslutar

att som nytt andra stycke i § 26 i SKB:s stadgar lägga till:

”Kvartersråd kan med enkel majoritet fatta beslut om motion från kvartersrådet. Kvartersrådet har rätt att utse en SKB-medlem från kvarteret för att tala för motionen vid föreningsstämman.”

Styrelsens utlåtande över motion nr 10

Motionärens syfte är lovvärt - att klargöra hur medlemmarna i ett kvartersråd skall gå tillväga om dessa vill lämna in en motion. Motionären framför att möjligheten för ett kvartersråd att avge en motion inte framgår av stadgarna, varför en ändring i stadgarna bör göras. I motionen beskrivs hur en sådan förändring av stadgarna bör se ut.

Av stadgarnas § 15 framgår att kvartersråd endast är organ för samråd och information. Beslut i kvartersråden och vid medlemsmöte är bindande för föreningen endast vad gäller val av fullmäktig och suppleant. Vidare sägs i stadgarnas § 26 att det är medlemmar som kan lämna in motioner.

Men enligt § 14 kan till kvartersråden väljas både SKB-medlemmar och personer som själva inte är medlemmar i SKB men som sammanbor med medlem. Ett kvartersråd kan därför i teorin innehålla en majoritet icke-medlemmar. En situation skulle kunna uppstå, så att ett majoritetsbeslut om att lämna in en motion från ett kvartersråd fattas av icke-SKB-medlemmar. Därför, om ett kvartersråd vill lämna in en motion, bör det framgå att de som står bakom motionen också är medlemmar. Detta bör ske genom att de undertecknar motionen eller bifogar ett justerat protokoll som visar att de är medlemmar. En grupp medlemmar kan således tillsammans lämna in en motion.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad.

Motion 11

om tydligare regler om medlemsmöten

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Vid årets stämma fattas antagligen beslut om stadgeändring. Då är det lämpligt att passa på att göra ytterligare en stadgeändring som styrelsen ansett vara positiv.

I motion 1 år 2008 föreslogs tydligare regler för medlemsmöten och införande av begreppet ”extra medlemsmöte” för de ytterligare medlemsmöten som kan hållas mellan de ordinarie – och där till exempel fyllnadsval av fullmäktige kan göras.

I motionen påpekades dessutom att det saknades bestämmelser om kallelse till dessa ytterligare medlemsmöten, extra medlemsmöten, och att det också saknades bestämmelser om rösträtt vid dem.

Styrelsen sade i sitt yttrande att ”motionärernas förslag är positivt” och innebär ”samma terminologi ... om medlemsmöten (ordinarie medlemsmöte – extra medlemsmöte) som kring föreningsstämman (ordinarie föreningsstämma – extra föreningsstämma).” Eftersom stadgarna nyligen hade ändrats ville styrelsen dock avvakta med att ändra till en kommande stadgeändring.

Nu finns det möjlighet att göra de tillägg och korrigeringar som behövs. Det kan ske genom några ändringar i stadgetexten enligt att-satserna nedan.

Jag yrkar att stämman beslutar

att ändra rubriken på § 16 i SKB:s stadgar från ”De ordinarie medlemsmötena” till ”Ordinarie och extra medlemsmöten”

att i fjärde stycket i § 16 ändra ”ytterligare medlemsmöten” till ”ytterligare medlemsmöten, s.k. extra medlemsmöten,”

att i femte stycket i § 16 ändra ”Kallelse till ordinarie medlemsmöte” till ”Kallelse till ordinarie eller extra medlemsmöte”

att i sjätte stycket i § 16 ändra ”kallelse” till ”kallelse till ordinarie medlemsmöte”

att som ett nytt sjunde stycke i § 16 lägga till: ”I kallelse till extra medlemsmöte skall samtliga frågor för vilka mötet sammankallas anges.”

att i första och andra styckena i § 19 om rösträtt ändra ”ordinarie medlemsmöte” till ”medlemsmöte”

Styrelsens utlåtande

De tillägg och ändringar i stadgetexten som motionären föreslår ingår i det stadgeändringsförslag som redovisas i anslutning till årets motionshäfte.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen.

Motion 12

om utredning av ägarlägenheter

av Ingela Engblom, fullmäktig i Timmermannen, Daniel Frölander, Maria Bergvall och Lena Broman, hyresmedlemmar i Timmermannen samt Max Kangur, kömedlem. Samtliga boende i Timmermannen.

Vi yrkar på att SKB utreder ägarlägenheter. Är det en bättre modell för SKB som kooperativ bostadsförening samt för SKB:s medlemmar, såväl köande som boende?

Motion 13

angående den kooperativa hyresrätten

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

På följande länk kan en diskussion i Stockholms stad läsas:

insyn.stockholm.se/insynTransFrameMain.aspx?id=4&nodeid=359681

Här är ett utdrag ur denna diskussion.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande 080918 Huvudsaklig lydelse.

I nedanstående text är fet stil införd av motionären och texten delvis språkligt redigerad.

Bakgrund

Efter 1987 års försökslagstiftning om kooperativ hyresrätt beslöt riksdagen att från och med 2002 04-01 permanent införa kooperativ hyresrätt på bostadsmarknaden. Dessförinnan hade SOU 2000:95 Kooperativ hyresrätt remissbehandlats. Kooperativ hyresrätt kan enligt regeringens proposition 2001/02:62 beskrivas som en mellanform mellan vanlig hyra och bostadsrätt.

Hyresvärden skall vara en kooperativ hyresrättsförening, och hyresgästerna skalära medlemmar i föreningen. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen hyr av fastighetsägaren. Medlemmarna ska betala vanliga medlemsinsatser. Dessutom får föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser. En hyresgäst som flyttar får inte sälja den kooperativa hyresrätten men ska enligt propositionen i princip ha rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen ska själv bestämma hyran för de kooperativa lägenheterna utan hänsyn till bruksvärdesreglerna. Kooperativ hyresrätt kan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag, men ska inte ha en hyresledande roll i bruksvärdesystemet.

Stockholms stad har i flera sammanhang varit engagerad i kooperativ hyresrätt. Bland annat tillstyrkte staden flera kooperativa hyresrättsprojekt enligt 1987 års försökslagstiftning. Efter kommunfullmäktiges uppdrag, 1990 åt dåvarande fastighetsnämnden, utarbetades tillsammans med stadens tre bostadsbolag ett förslag om kooperativ hyresrätt inom bolagen. Då gjordes bland annat en genomgång av skattefrågorna vid kooperativ hyresrätt enligt försökslagstiftningen. Analysen visade på flera svår bemästrade problem eller nackdelar. Fastighetskontorets slutsats blev att speciellt skatte- och finansieringsfrågorna måste penetreras och lösas ordentligt innan det startas nya omfattande experiment med föreningsengagemang i människors boende. Fullmäktige beslöt att under förutsättning att försöket med kooperativa hyresrätter permanentas bör stadens bostadsbolag vara positiva till bildande av kooperativa hyresrätter enligt ägarmodellen (uti 1994:4). Fastighetsnämndens begäran om kommunal borgen för insatslån till kooperativ hyresrätt avslogs. Skatteenalysen har i flera sammanhang presenterats för statsmakterna. En uppdaterad analys i gatu- och fastighetskontorets yttrande 2001-06-25 över Allbokommitténs slutbetänkande, gav vid handen att de skattemässiga problemen kvarstod. Särskilt stora konstaterades nackdelarna vara för hyresmodellen. Jämfört med försökslagstiftningen gjordes flera förbättringar i den permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt. Men riskerna för skattefallor för föreningar och boende undanröjdes inte. Regeringen ansåg inte heller att kooperativa hyresrätter ska kunna användas som lånesäkerhet.

Eftersom kommunen enligt 2001 års bostadsförsörjningslag ska planera för Bostadsförsörjningen

... i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs ...

ansåg gatu- och fastighetsnämnden och kontoret att staden varken kan eller bör medverka till att eventuella nya projekt med kooperativ hyresrätt kommer till stånd, annat än i SKB:s regi, innan erforderliga skattemässiga anpassningar utretts och genomförts.

Efter ett regeringsuppdrag redovisade Boverket 2005 rapporten Kooperativa hyresrätter - nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen med flera förslag för att utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt. Meningen var bland annat att kooperativ hyresrätt ska kunna spela en viktig roll när kommunala bostadsföretag säljer fastigheter. Förslagen rör skatte- och finansieringsfrågor med mera. De kooperativa hyresrättsföreningar som bildades i Stockholm efter försökslagstiftningen 1987 har efterhand upphört och i regel övergått till bostadsrätt. Numera torde bara ett par kooperativa hyresrättsföreningar finnas kvar i Stockholm, förutom den största föreningen Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) som bildades redan 1916. Svenska Bostäder tecknade sitt första avtal om kooperativ hyresrätt 2003. Avtalet rör 16 radhus i Grimsta. Hyresgästerna har nu enligt uppgift aktualiserat en övergång till bostadsrätt. Hos Familjebostäder finns den nybildade Bogemenskapen Sjöfarten i Hammarby Sjöstad, också enligt hyresmodellen. Stockholmshem har inga kooperativa hyresrätter.

Motionsförslaget om kooperativ hyresrätt

Motionärernas exempel på lyckade kooperativa hyresrättsprojekt i Familjebostädernas regi i kvarteren Färdsnäppen vid Södra Station och Sockenstämman i Skarpnäck kan diskuteras. Hos Familjebostäder finns bara den nyssnämnda nybildade kooperativa hyresrättsföreningen i Hammarby Sjöstad. Nästan alla, sedan 1987, tidigare bildade kooperativa hyresrättsföreningar i Stockholm synes numera ha upphört och övergått till bostadsrätt. Exploateringskontoret anser, på samma sätt som tidigare fastighetskontoret och gatu- och fastighetskontoret, att staden inte bör ta initiativ till nya försök med kooperativ hyresrätt innan det är helt klarlagt att sådana föreningar har 1) alla de förutsättningar som krävs för att de ska kunna fungera på ett bra sätt och 2) det inte finns fällor för de hyresgäster som lockas in i den nya boendeformen.

Om staden skulle vilja tillmötesgå motionärernas förslag att utveckla nya kooperativa hyresrättslösningar i Stockholm bör således först undersökas om bland annat skatte- och finansieringsförutsättningarna numera har blivit sådana att det är tillrådligt för staden att på nytt engagera stockholmarna i kooperativ hyresrätt.

På andra håll i landet har kooperativ hyresrätt börjat bli mer förekommande i takt med ökade produktionskostnader och slopade statliga bostadssubventioner. Fastighetsbolag och byggherrar ser då en möjlighet att istället låta hyresgästerna bidra till finansieringen genom de insatser som får tas ut vid kooperativ hyresrätt. Enligt pressuppgifter lär de högsta insatserna i landet ligga på runt 17 000 kronor per kvadratmeter. För en trea på 70 kvm blir det 1,2 miljoner kronor. Därtill kommer hyran på drygt 5 000 kronor i månaden.

Det kan befaras att många bostadssökande skulle ha svårigheter att erlagga så

höga insatsbelopp, i all synnerhet som dessa inte lagligen kan lånefinansieras mot säkerhet i den kooperativa hyresrätten. Motionärernas bild av att en kooperativ hyresgäst inte kan riskera att förlora upplåtelseinsatsen vid sjunkande konjunkturen är dessvärre en vanlig missuppfattning.

För det första får insatsen inte räknas upp. Vid inflation urholkas alltså värdet av insatsen. **För det andra** när den kooperativa hyresgästen vill lämna lägenheten krävs att hyresgästen eller föreningen hittar en ny hyresgäst som är villig att betala insatsen för att den avflyttande hyresgästen inte ska förlora hela eller delar av beloppet. Risker för detta är sannolikt störst vid sjunkande konjunktur.

Därutöver vill kontoret peka på att den endast självkostnadsbaserade hyran och de fasta insatsbeloppen antagligen medför att kooperativa hyresrättslägenheter (förutsatt att skatte- och finansieringsförutsättningarna löses) med tiden blir alltmer attraktiva på bostadsmarknaden. Detta i förhållande till vanliga hyreslägenheter där hyrorna utvecklas snabbare utifrån andra premisser. En sådan utveckling förefaller i vart fall trolig vid den positiva efterfrågeutveckling på bostäder som brukar ske i Stockholm. Detta gäller särskilt lägenheter hos kooperativa hyresrättsföreningar som inte bedriver någon löpande kostnadskrävande nybyggnadsverksamhet. Detta kan i sin tur befaras leda till större risker för svarshandel med sådana kooperativa hyresrättskontrakt. En sådan utveckling ökar sannolikt också de kooperativa hyresgästernas intresse för omvandling till bostadsrätt.

De förefaller således tveksamt om de förhoppningar som låg till grund för den permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt - nämligen att den enskilde inte skulle tvingas till lika stora ekonomiska satsningar som vid bostadsrätt och att boendeformen skulle vara riskfri och inte heller ge utrymme för spekulation - kommer att infrias.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 2 oktober 2008 att hänvisa till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Exploateringskontorets analys och Stadsbyggnadsnämndens beslut visar på att Kooperationen i sin nuvarande form och med den lagtext som finns är en usel affär för medlemmarna. Av denna anledning behöver vi som gillar devisen "Många hjälper Många" diskutera SKB:s framtida roll och funktion.

Föreslår därför att stämman beslutar

att styrelse och administration gemensamt utökar möjligheterna för diskussion medlemmarna emellan samt

att en av dessa möjligheter skall innebära att ett diskussionsforum installeras på SKB:s hemsida.

att SKB gör en mindre utredning huruvida Mikael Möllers förslag (Egna Hem på höjden) eliminerar den kritik som Exploateringskontoret framför angående den kooperativa hyresrätten och som man menar är förklaringen till att SKB inte har fått några livskraftiga efterföljare.

Motion 14

om Egna Hem på höjden

Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Följande citat är väl värda en begrundan:

Göran Persson, intervju i Dagens Industri WEEKEND

Att spara i den egna bostaden är den bästa pensionsförsäkringen.

Undersökning av SBAB

Enligt en undersökning utförd av SBAB där 1 044 svenskar i åldern 18-26 år fick svara på frågor om sitt boende vill mer än 80 % av de tillfrågade äga sitt boende.

City Stockholm 2009-10-29, Carin Jämtin

I den nya egnahemsstatsningen ... och vi behöver större valfrihet på bostadsmarknaden.

Den 1 maj 2009 infördes en ny boendeform i Sverige: ägarlägenheter. Innebörden är att det blir möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Men en så länge gäller det endast vid nybyggnation.

I många år har det pläderats för en speciell variant av denna boendeform. Denna variant kan kort sammanfattas: När medlemmen flyttar in i en nyproducerad lägenhet får denne välja mellan att bli ägare eller att vara hyresgäst.

1. Vid valet **ägare** händer följande:

- (a) medlemmen registreras som ägare.
- (b) 10% av byggkostnaden betalas på tillträdesdagen.
- (c) månadskostnaden sätts så att medlemmen är full ägare efter säg 50 år.
- (d) medlemmen kan när som helst påskynda betalningen.
- (e) medlemmen sköter själv sin ägodel.
- (f) medlemmen förlorar sin köplats.

2. Vid valet **hyresgäst** händer följande:

- (a) medlemmen registreras som hyresgäst.
 - (b) 10% av byggkostnaden betalas på tillträdesdagen.
 - (c) månadskostnaden blir densamma som för ägaren.
 - (d) SKB fungerar som fastighetsvärd.
 - (e) medlemmen behåller sin köplats.
3. SKB förvaltar samfälligheten.
 4. SKB fungerar som låneinstitut gentemot ägarna.
 5. Allt sparkapital erhåller 5% ränta:

- (a) ägarna erhåller ingen ränta på sitt i lägenheten insatta kapital. Risker täcks av värdesäkring.

- (b) ägarna erhåller ränta på övrigt sparkapital.
- (c) köande och boende (icke-ägare) erhåller ränta på allt insatt kapital.

I dokumentet SKB och Egna Hem på höjden

skb.syntes.be/Dokument/MotOmAgaLghSKB.pdf

finns hitills skrivna arbeten samlade.

Se även informationsbroschyr från Regeringskansliet

skb.syntes.be/Dokument/2009RegeringskanslietOm%20Agarlagenheter.pdf.

Ovanstående förslag återinför SKB:s ursprungliga målidé: Många Hjälper Många. Vidare förhindrar förslaget spekulation samt rättar till inbyggda fel i SKB:s konstruktion –som till exempel pyramidspelet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås föreningsstämman

att vid all nybyggnation skall medlemmen kunna välja mellan de två formerna: äganderätt och hyresrätt.

Motion 15

om Egna Hem på höjden –

Den nya lagen om tredimensionell fastighetsindelning

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Följande citat är väl värda en begrundan:

Göran Persson, intervju i Dagens Industri WEEKEND

Att spara i den egna bostaden är den bästa pensionsförsäkringen.

Undersökning av SBAB

Enligt en undersökning utförd av SBAB där 1 044 svenskar i åldern 18-26 år fick svara på frågor om sitt boende vill mer än 80 % av de tillfrågade äga sitt boende.

City Stockholm 2009-10-29, Carin Jämtin

I den nya egnahemssatsningen ... och vi behöver större valfrihet på bostadsmarknaden.

Den 1 maj 2009 infördes en ny boendeform i Sverige: ägarlägenheter. Innebörden är att det blir möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Men en så länge gäller det endast vid nybyggnation.

I många år har det pläderats för en speciell variant av denna boendeform. Denna variant kan kort sammanfattas: När medlemmen flyttar in i en nyproducerad lägen-

het får denne välja mellan att bli ägare eller att vara hyrsegäst.

1. Vid valet **ägare** händer följande:

- (a) medlemmen registreras som ägare.
- (b) 10% av byggkostnaden betalas på tillträdesdagen.
- (c) månadskostnaden sätts så att medlemmen är full ägare efter säg 50 år.
- (d) medlemmen kan när som helst påskynda betalningen.
- (e) medlemmen sköter själv sin ägodel.
- (f) medlemmen förlorar sin köplats.

2. Vid valet **hyrsegäst** händer följande:

- (a) medlemmen registreras som hyrsegäst.
- (b) 10% av byggkostnaden betalas på tillträdesdagen.
- (c) månadskostnaden blir densamma som för ägaren.
- (d) SKB fungerar som fastighetsvärd.
- (e) medlemmen behåller sin köplats.

3. SKB förvaltar samfälligheten.

4. SKB fungerar som låneinstitut gentemot ägarna.

5. Allt sparkapital erhåller 5% ränta:

- (a) ägarna erhåller ingen ränta på sitt i lägenheten insatta kapital. Risker täcks av värdesäkring.
- (b) ägarna erhåller ränta på övrigt sparkapital.
- (c) köande och boende (icke-ägare) erhåller ränta på allt insatt kapital.

I dokumentet SKB och Egna Hem på höjden

skb.syntes.be/Dokument/MotOmAgaLghSKB.pdf

finns hitills skrivna arbeten samlade.

Se även informationsbroschyr från Regeringskansliet

skb.syntes.be/Dokument/2009RegeringskanslietOm%20Agarlagenheter.pdf.

Ovanstående förslag återinför SKB:s ursprungliga målidé: Många Hjälper Många. Vidare förhindrar förslaget spekulation samt rättar till inbyggda fel i SKB:s konstruktion –som till exempel pyramidspelet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås föreningsstämman

att vid all nybyggnation skall medlemmen kunna välja mellan de två formerna: äganderätt och hyresrätt.

Motion 16 om Egna Hem på höjden

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Diskussioner med medlemmar har gett följande enkla metod för att förhindra spekulering vid ett införande av ägarlägenheter i SKB:

Vid valet **ägare** förlorar medlemmen sin köplats.

Förslaget från 2008 tillsammans med motionerna från 2009 återinför SKB:s ursprungliga målidé: Många Hjälper Många, SKB höjer inte hyran osv.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås 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 och 2009 års motioner.

Motion 17 om Egna Hem på höjden

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Diskussioner med medlemmar har gett följande enkla metod för att förhindra spekulering vid ett införande av ägarlägenheter i SKB:

Vid valet **ägare** förlorar medlemmen sin köplats.

Förslaget från 2008 tillsammans med motionerna från 2009 återinför SKB:s ursprungliga målidé: Många Hjälper Många, SKB höjer inte hyran osv.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås 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 och 2009 års motioner.

Motion 18

Ett svar på hyresutskottets artikel i ViS oktober 2007

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

I oktobernumret av Vi i SKB 2007 tar Hyresutskottet tag i de problem som under åren växt fram i SKB. Problem som beror dels på att de grundläggande värderingarna från 1916 övergetts samt att effekten av från början inbyggda motsättningar nu blir allt tydligare (som tex pyramidspelseffekter).

De frågeställningar som Hyresutskottet diskuterar rör finansiering av nya bostäder, hyressättning, inflationens snedvridande effekter samt konsekvenserna av att man frångått SKB:s ursprungliga målsättningar: **Många Hjälper Många, SKB höjer inte kallhyran**, en demokratisk organisation, utnyttja storföretagets fördelar till medlemmarnas bästa osv.

Vissa av dessa frågeställningar har nu aktualiserats av ”revideringen av upplåtelseinsatserna och bosparandet”.

Vill vi ha olika insatssystem?

Det kan knappast ha undgått någon att ursprungliga SKB hade ett och endast ett insatssystem för samtliga: 10% av den nominella byggkostnaden. Från denna grundläggande idé har det gjorts avsteg efter avsteg så att vi idag har en oöverskådlig härva av metoder och insatser.

Det föreligger inga svårigheter att redan idag använda den ursprungliga principen – för både ny- och befintlig bebyggelse. För att inga orättvisor skall uppstå uppräknas gjorda insatser, vid jämförelser, med byggkostnadsindex.

Vill vi som SKB-medlemmar behålla ett system med insatser?

Den insats som erlaggs med nuvarande system är ingen investering. Därom verkar vi alla vara eniga. Svårare är dock att inse att nuvarande system innebär en urgröpning av de boendes pengar.

Som exempel på detta kan nämnas att en insats om 10 000 kronor år 1963 idag fortfarande bara är 10 000 kronor nominellt. Dock reallt svarar insatsen om 10 000 kronor 1963 mot en insats om 164 000 kronor idag. Hur skall vi beteckna fenomenet att en insats om 164 000 kronor 45 år senare bara är värd 10 000 kronor?

Den ursprungliga idén med inga hyreshöjningar rättade till dylika effekter – tex skulle Kampementsbacken, med en återgång till de ursprungliga idéerna, ha en kallhyra på 725 kronor per månad istället för som nu 4000 kronor (uppskattat värde utifrån den årliga redovisningen).

Är de olika insatserna diskriminerande?

Jag anser att de är det.

Dock kan man inte ändra retroaktivt för dem som redan bor. Däremot kan man över en natt sätta insatsen till 10%, av byggkostnaden, både för flytt inom och till SKB. Vid flytt inom skall redan gjorda insatser uppräknas enligt index. Självklart måste man även ändra en hel del annat samtidigt.

Hur sätta hyran efter en renovering?

I det ursprungliga SKB var det självklart att kostnader för tex införande av eldstäder

fick läggas på kallhyran. Men det var då frågan om självkostnad och denna kostnad skrevs av på sedvanligt sätt (100 år). Vidare skall renoveringar inte utföras om det inte föreligger ett behov. Det är inte de anställda som skall fatta det slutliga beslutet om en renovering utan de boende. Anställdas uppgift är att ta fram ett underlag för beslut. Hur ställer sig Hyresutskottet till självkostnad samt att låta de boende medlemmarna själva få fatta beslut?

Hur kan insatserna göras värdebeständiga?

Jag tycker mig ha funnit ett rättvist system i mitt förslag om Egna Hem. Det är öppet för: 1) de som själva vill besluta om sitt boende (ägare) och 2) de som vill överlåta till andra att bestämma (hyresgäster).

I förslaget värdesäkras både ägarnas och hyresgästernas lägenhetsinsatser. Ägarna via marknaden och hyresgästerna via 5% på sparad kapital.

Är de olika insatserna diskriminerande?

Ja insatser efter godtycke är alltid diskriminerande. Insatser som följer de ursprungliga idéerna är inte det dvs de som flyttar in betalar en insats om 10% av den nominella byggkostnaden. En princip som är lika för alla.

Att som nu, och tidigare, subventionera de boende i nyproduktion är fel. För att nämna två tunga skäl: 1) Äldre lägenheter har en väsentligt sämre standard än nya. Detta medför att när man flyttar in i en äldre lägenhet så krävs en egen finansierad insats för att uppnå en rimlig standard: Golv måste ersättas, vitvaror bytas, elsystem dras om, badrummet är inte kaklat osv och 2) Äldre fastigheter är närmare en stor och kostsam renovering.

Dessa två observationer låg bakom mitt förslag till prissättning.

Hur skaffa kapital för nybyggnation/inköp av bostäder?

Vill man ha något måste man ge något. I mitt förslag ingår 5% på allt sparad kapital. Detta gör det gynnsamt att spara i SKB, som naturligtvis inte får ta in nya sparpengar om inte avsättning finns. Det är till syvende och sist de boende som betalar.

Vidare blir det i många fall gynnsamt att lösa ut lägenheten varvid kapitalet kommer i snabbare omlopp än nu. Dessutom värdesäkras även SKB:s andel av en lägenhet vid en försäljning. Förslaget Egna Hem på höjden innebär i praktiken en kraftigt utökad tillgång på kapital.

Slutsats

Alla de frågor som hyresutskottet väcker löses av mitt förslag *Egna Hem på höjden*. Observera att detta förslag har reviderats och erhållit tillägg som även täcker in tex spekulationsproblematiken. Notera även att förslaget svårigen låter sig genomföras bitvis ty detta kommer bara medföra ytterligare skevheter och orättvisor.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman skapa förutsättningar för

att även boende medlemmar skall kunna välja mellan de två formerna: äganderätt och hyresrätt.

Motion 19

Ett svar på hyresutskottets artikel i ViS oktober 2007

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

I oktobernumret av Vi i SKB 2007 tar Hyresutskottet tag i de problem som under åren växt fram i SKB. Problem som beror dels på att de grundläggande värderingarna från 1916 övergetts samt att effekten av från början inbyggda motsättningar nu blir allt tydligare (som tex pyramidspelseffekter).

De frågeställningar som Hyresutskottet diskuterar rör finansiering av nya bostäder, hyressättning, inflationens snedvridande effekter samt konsekvenserna av att man frångått SKB:s ursprungliga målsättningar: **Många Hjälper Många, SKB höjer inte kallhyran**, en demokratisk organisation, utnyttja storföretagets fördelar till medlemmarnas bästa osv.

Vissa av dessa frågeställningar har nu aktualiserats av ”revideringen av upplåtelseinsatserna och bosparandet”.

Vill vi ha olika insatssystem?

Det kan knappast ha undgått någon att ursprungliga SKB hade ett och endast ett insatssystem för samtliga: 10% av den nominella byggkostnaden. Från denna grundläggande idé har det gjorts avsteg efter avsteg så att vi idag har en oöverskådlig härva av metoder och insatser.

Det föreligger inga svårigheter att redan idag använda den ursprungliga principen – för både ny- och befintlig bebyggelse. För att inga orättvisor skall uppstå uppräknas gjorda insatser, vid jämförelser, med byggkostnadsindex.

Vill vi som SKB-medlemmar behålla ett system med insatser?

Den insats som erläggs med nuvarande system är ingen investering. Därom verkar vi alla vara eniga. Svårare är dock att inse att nuvarande system innebär en urgröpning av de boendes pengar.

Som exempel på detta kan nämnas att en insats om 10 000 kronor år 1963 idag fortfarande bara är 10 000 kronor nominellt. Dock Realt svarar insatsen om 10 000 kronor 1963 mot en insats om 164 000 kronor idag. Hur skall vi beteckna fenomenet att en insats om 164 000 kronor 45 år senare bara är värd 10 000 kronor?

Den ursprungliga idéen med inga hyreshöjningar rättade till dylika effekter – tex skulle Kampementsbacken, med en återgång till de ursprungliga idéerna, ha en kallhyra på 725 kronor per månad istället för som nu 4000 kronor (uppskattat värde utifrån den årliga redovisningen).

Är de olika insatserna diskriminerande?

Jag anser att de är det.

Dock kan man inte ändra retroaktivt för dem som redan bor. Däremot kan man över en natt sätta insatsen till 10%, av byggkostnaden, både för flytt inom och till SKB. Vid flytt inom skall redan gjorda insatser uppräknas enligt index. Självklart måste man även ändra en hel del annat samtidigt.

Hur sätta hyran efter en renovering?

I det ursprungliga SKB var det självklart att kostnader för tex införande av eldstäder

fick läggas på kallhyran. Men det var då frågan om självkostnad och denna kostnad skrevs av på sedvanligt sätt (100 år). Vidare skall renoveringar inte utföras om det inte föreligger ett behov. Det är inte de anställda som skall fatta det slutliga beslutet om en renovering utan de boende. Anställdas uppgift är att ta fram ett underlag för beslut. Hur ställer sig Hyresutskottet till självkostnad samt att låta de boende medlemmarna själva få fatta beslut?

Hur kan insatserna göras värdebeständiga?

Jag tycker mig ha funnit ett rättvist system i mitt förslag om Egna Hem. Det är öppet för: 1) de som själva vill besluta om sitt boende (ägare) och 2) de som vill överlåta till andra att bestämma (hyresgäster).

I förslaget värdesäkras både ägarnas och hyresgästernas lägenhetsinsatser. Ägarna via marknaden och hyresgästerna via 5% på sparat kapital.

Är de olika insatserna diskriminerande?

Ja insatser efter godtycke är alltid diskriminerande. Insatser som följer de ursprungliga idéerna är inte det dvs de som flyttar in betalar en insats om 10% av den nominella byggkostnaden. En princip som är lika för alla.

Att som nu, och tidigare, subventionera de boende i nyproduktion är fel. För att nämna två tunga skäl: 1) Äldre lägenheter har en väsentligt sämre standard än nya. Detta medför att när man flyttar in i en äldre lägenhet så krävs en egen finansierad insats för att uppnå en rimlig standard: Golv måste ersättas, vitvaror bytas, elsystem dras om, badrummet är inte kaklat osv och 2) Äldre fastigheter är närmare en stor och kostsam renovering.

Dessa två observationer låg bakom mitt förslag till prissättning.

Hur skaffa kapital för nybyggnation/inköp av bostäder?

Vill man ha något måste man ge något. I mitt förslag ingår 5% på allt sparat kapital. Detta gör det gynnsamt att spara i SKB, som naturligtvis inte får ta in nya sparpengar om inte avsättning finns. Det är till syvende och sist de boende som betalar.

Vidare blir det i många fall gynnsamt att lösa ut lägenheten varvid kapitalet kommer i snabbare omlopp än nu. Dessutom värdesäkras även SKB:s andel av en lägenhet vid en försäljning. Förslaget Egna Hem på höjden innebär i praktiken en kraftigt utökad tillgång på kapital.

Slutsats

Alla de frågor som hyresutskottet väcker löses av mitt förslag Egna Hem på höjden. Observera att detta förslag har reviderats och erhållit tillägg som även täcker in tex spekulationsproblematiken. Notera även att förslaget svårligen låter sig genomföras bitvis ty detta kommer bara medföra ytterligare skevheter och orättvisor.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman skapa förutsättningar för

att även boende medlemmar skall kunna välja mellan de två formerna: äganderätt och hyresrätt.

Styrelsens utlåtande över motionerna 12 - 19

Motionärerna upprepar i stort sett samma förslag som framförts i motioner till föreningsstämman 2008 och 2009. Föreningsstämman har vid samtliga tillfällen avslagit motionerna. Något nytt har inte framkommit som ändrar styrelsens uppfattning. I år har tillkommit motioner om möjligheten till val mellan äganderätt och hyresrätt. Styrelsen menar alltjämnt att ägarlägenheter i SKB:s bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras. En av motionerna (nr 13) innehåller även förslag om införande av diskussionsforum. Där hänvisas till styrelsens utlåtande över motion 24.

Motionärerna föreslår bland annat att styrelsen ska utreda om föreningens lägenheter i såväl det befintliga beståndet som kommande nyproduktion kan omvandlas till eller upplåtas som ägarlägenheter. Förslagen innebär att nuvarande hyresmedlemmar genom olika konstruktioner skulle kunna köpa sina lägenheter.

Att utreda frågan om ägarlägenheter är av flera skäl inte motiverat.

- Ägarlägenheter är inte tillåtna i befintliga bostadshus enligt svensk lagstiftning.
- En omvandling till ägarlägenheter innebär att dessa kan säljas på öppna marknaden. Köande medlemmar ställs då utanför möjligheten att hyra dessa lägenheter av SKB, vilket av många skulle uppfattas som att ett långt och troget sparande har varit förgäves.
- Omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionerna.

Motion 20 om att anpassa SKB:s ursprungliga målsättning till dagens samhälle av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Nedan följer ett utdrag ur skriften *SKB 25 år*. Fet stil av mig.

SKB har till uppgift att skaffa sina medlemmar sunda och billiga bostäder. Men föreningen nöjer sig inte med detta. Den skulle då vara lik de flesta andra bostadsföreningar. Den hindrar dessutom, tack vare att föreningens medlemmar kollektivt äga bostäderna, att dessa bli spekulationsobjekt. Ingen kan sälja sin bostad och förtjäna pengar på den. Men ingen kan heller förlora. Den som bor i en SKB-lägenhet äger rätt att säga upp för avflyttning precis som i ett vanligt hyreshus och insatsen återbetalas. Hyresgästen själv är emellertid ouppsägbar - av formella skäl anges dock kontrakten gälla 25 år - såvitt han sköter sig och fullgör sina skyldigheter. **Men om en lägenhet är ouppsägbar från världens sida, innebär detta att hyran aldrig stiger.** Det är klart att vissa driftskostnader under svåra förhållanden, såsom för närvarande bränslekostnaden, kunna springa i höjden på ett så avgörande sätt att särskilda tillägg måste uttagas. Detta har dock inte med hyran att göra. Det kan naturligtvis också inträffa, att medlemmarna besluta modernisera ett hus,

dra in värme och varmvatten etc. Då kan självklart hyran behöva justeras. Men då blir det ju en annan och bättre lägenhet, än den ursprungliga. I SKB förenas sålunda bostadsföreningarnas och den fria hyresmarknadens alla fördelar, medan alla deras nackdelar, i de förra bundenheten vid lägenheten och i den senare risken för att få hyran höjd, äro borta. Denna organisation fick SKB redan vid starten för 25 år sedan. Den är lärdomen av de gamla bostadsföreningarnas misslyckanden, vilka - voro en följd av att lägenheterna ofta blevo spekulationsobjekt. Men det hände kanske lika ofta att en » lägenhetsägare» på grund av förflyttning till annan arbetsplats eller tillfälliga ekonomiska svårigheter måste realisera sin bostad, varvid han helt eller delvis **förlorade de tidigare surt förvärvade sparslantar han satt in i bostaden**. SKB skiljer sig sålunda från bostads- och bostadsrättsföreningar därigenom, att den är en hyresrättsförening. I denna har man frihet att flytta från en lägenhet till en annan ledig sådan i föreningens hus eller flytta från dem och om så önskas utträda ur föreningen och få insatskapitalet tillbaka, men man bor lika säkert och minst lika billigt på hyresrätt som på »äganderätt» vilken egentligen blott är en besittningsrätt. Den kan följaktligen varken lagfaras eller belånas.

Bland föreningens gamla papper finns ett manuskript till ett föredrag, möjligen en artikel, om kooperativa bostadsföreningar. Det heter på ett ställe i detta om principerna för föreningens uppbyggnad, att » med sin lika rösträtt för alla och sina enkla former tilltalar den känslan i de breda lagren, vilkas självverksamhet det gäller att väcka» . Men föreningens organisation måste samtidigt vara smidig, effektiv och billig samt lätt anpassbar även till mycket stora förhållanden. Man vill » med en demokratisk organisation förena storföretagets alla fördelar: tillgång på sakkunskap och erfarenhet i ledningen, större förtroende hos allmänheten och långivarna, en rationell skötsel av företaget och ett tillvaratagande av alla möjligheter vid finansiering och produktion av bostäder. Med andra ord: föreningen skall ligga så högt i konkurrensen, att den verkar som en sporre på den privata produktionen att **åstadkomma bostäder till måttliga priser**, men med tillgodoseende av rimliga hygieniska och estetiska krav.» Efter denna skiss i lätt antydande streck, daterad 1916, har arbetats i 25 år. Dess idéer ha visat sig bärande på alla punkter. I sin organisationsform är SKB sålunda demokratisk. Föreningsmötet är högsta bestämmande organ och detta väljer styrelse och förtroenderåd. Men eftersom föreningen nu består av 2.800 medlemmar skulle det vara olämpligt och tungrott att kalla alla dessa till föreningsmötet. Därför uppdelas » med hänsyn till fastigheternas belägenhet och, i görlig mån, bostädernas karaktär, medlemskretsen i ett lämpligt antal distrikt» . Medlemmar utan lägenhet bilda särskilt distrikt. På distriktsmöten väljas fullmäktige till föreningsmötet, inför vilket styrelsen har att stå till svars såväl för föreningens utveckling som för skötseln av de redan utförda bostäderna. Förvaltningen av SKB:s stora fastighetsbestånd är centraliserad och handhas av styrelsen, vilket i stora avgörande frågor skall höra förtroenderådets mening. Styrelsen och framför allt dess ordförande deltar aktivt i det administrativa arbetet, varigenom de egentliga administrationskostnaderna bli mycket låga. Föreningen har en föreståndare som vakar över fastigheterna och samtidigt är ansvarig byggmästare för föreningens nyproduktion. En kamrer är chef för kontoret och därjämte styrelsens sekreterare. På kontoret äro dessutom för närvarande fem personer anställda. Det löpande arbetet i fastigheterna skötes av tillsyningsman. **Knappast något företag av denna art och av denna storlek torde ha en så liten administrativ organisation**. Detta är en stor gemensam besparing för medlemmarna.

Orsakerna till att SKB så väl kunnat fylla sin uppgift att skaffa sina medlemmar billiga bostäder, billigare än i den öppna marknaden, ligga i själva principerna för föreningen. I en privat husägares driftskalkyl måste även finnas en reserv för hyresförluster. Den behöver inte SKB räkna med. För det första står en lång kö i väntan på sin » tur» att få hyra i SKB, varför en lägenhet aldrig behöver stå ledig. För det andra finns säkerhet för förfallande hyror i medlemmens insatskapital. Kostnaderna för de inre reparationerna bli också ganska stora i ett privathus, där ombyten av hyresgäster äro täta. Var och en som flyttar in

vill ha uppsnyggt. Denna anledning till att » lägga på hyran» finns inte i SKB, där medlemmarna själva sörja för underhållet efter sina egna önskningskrav. Det skall visst inte fördöljas, att dessa kostnader äro en hyresutgift utöver den kontrakterade hyran. Men den verkliga hyran blir likväl låg. Varje medlem i föreningen som även är hyresgäst - man kan som bekant vara medlem utan att hyra lägenhet i SKB - får ett reparationskonto, vilket bildas genom att **ränta på insatser och lån** överföres till detta, som dessutom växer - med sin egen ränta. Och har SKB nog så låga räntor på lånen i sina fastigheter, så veta också medlemmarna att föreningen **inte är snål med räntan på deras lilla sparkapital**. De som äro aktsamma om sina lägenheter och nöja sig med måttliga reparationer kunna ta ut pengar från kontot, sedan detta nått en viss storlek. De låga omkostnaderna återspeglas i bruttohyrorna, som utgör 7.31% procent av hela den ursprungliga fastighetskostnaden. Samma procenttal utgör om subventionen frånräknas 7.48. Dessa låga siffror torde vara ganska enastående inom fastighetsförvaltningen i Stockholm. Men inbegriper full och god förräntning av det av medlemmarna själva i fastigheterna investerade kapitalet, avskrivning å byggnaderna, amortering å sekundärkrediten samt dessutom avsättningar för förnyelse och till fonder av betydande storlek. Reservfonden, dispositionsfonden och övriga avsättningar utgöra för närvarande 1 611 000 kronor. Trots låga hyror har sålunda full ekonomisk stabilitet uppnåtts. Föreningen har utan att göra avkall på någon punkt under alla dessa år följt sin ledande princip: utveckling efter behov, lägsta möjliga hyror utan åsidosättande av ekonomisk stabilitet, samt att fördelarna må tillkomma medlemmarna.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening har brutit väg för den bostadskooperation som vuxit sig stark under de gångna 25 åren. Många av de gamla föreningarna stupade i brist på kunnig ledning. Andra beräknade medlemmarnas insats för lågt. De kommo i svårigheter, råkade i rufflarhänder och blevo spekulationsobjekt. En del klarade sig emellertid bra, men sågo inte sin uppgift i att föra positiv bostadspolitik. De löste sina medlemmars bostadsfråga och därmed slutade deras intresse. Den 1908 bildade Kooperativa bostadsföreningen syftade längre men den fick aldrig något riktigt grepp om organisationsproblemet. Bostadsföreningen Framtiden gjorde en vacker insats men svagheterna i dess konstruktion voro uppenbara. Med SKB kom bostadskooperationen på rätt bog. Det finns omkring 3 000 bostadsföreningar i landet, som vill ge sken av att vara kooperativa. I en av socialstyrelsen genomförd utredning om bostadskooperationens utveckling framhålls att många bostadsföreningar inte kunna anses bedriva bostadskooperativ verksamhet till förmån för de boende. De äro affärsföretag i föreningsform. Men avskiljer man dessa förklädda företag återstår 1 065 föreningar av bostadskooperativ karaktär, de flesta dock relativt små. Bortåt tusentalet har tillkommit under de senaste 25 åren. De nya riktlinjerna för bostadsföreningsrörelsen medförde en snabb utveckling. Mot slutet av och närmast efter förra världskriget bildades närmare 300 föreningar, vilka ännu finnas kvar. Intresset höll sig hela 20-talet tämligen konstant, under de svåra krisåren mattades det. Sedan blev det åter fart. Nu är var tionde lägenhet i Stockholm bostadskooperativ. I Uppsala, där bostadskooperationen vunnit den största utbredningen - är var femte lägenhet en föreningsbostad. Den nya bostadsrättslagen av 1930 inverkade så på föreningsbildandet att fr o m 1931 det övervägande flertalet eller 91 procent av de nybildade föreningarna upplåta sina lägenheter med bostadsrätt. En del äldre föreningar ha även omorganiserats efter denna lag.

Ett företag som, sedan SKB givit impulsen och genom sina från början väl genomförda föresatser vunnit såväl statens som kommunens förtroende, expanderat starkt och i hög grad bidragit till att främja bostadsföreningsrörelsen är HSB eller uttytt Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening. Denna har framvuxit som ett positivt komplement till den uppväxande hyresgäströrelsen. HSB startade år 1923. Inte långt därefter bildades en liknande förening i Göteborg, vilken snabbt följdes av andra, till en början huvudsakligen i de större städerna. Redan två år efter starten bildades ett riksförbund av de olika HSB-föreningarna för att främja deras intressen. Sedan dess har denna rörelse gått

kraftigt framåt. Vid senaste årsskiftet omfattade den 83 lokala moderföreningar med 208 dotterföreningar. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde är 300 miljoner kronor. En moderförening i HSB är en byggnadsförening som överlämnar successivt färdigställda fastigheter till förvaltning av särskilda dotterföreningar, bildade av HSB-medlemmar, som i respektive fastighet erhållit bostadslägenheter med bostadsrätt. Medlemmarna äro principiellt förhindrade att skaffa sig annat utbyte av sina lägenheter än att bebo dem. Genom att moderföreningen har hand om dotterföreningarnas förvaltning blir denna avsevärt rationaliserad och förbilligad.

En ny kooperativ bostadsproduktion med stark expansionskraft har startats under de senaste åren. Det är Byggnadsföreningen Svenska Bostäder. Den började år 1938 att bebygga Centrala Bromma med amerikansk fart. Byggnadsföreningen har inriktat sig framför allt på produktion av smalhus, vilka uppföras i serier om 10-15 hus i varje. Sedan byggnadsföreningen är färdig med fastigheterna överlätas dessa på lokala kooperativa bostadsföreningar; vilka väsentligen ha förvaltande uppgift. Svenska Bostäder har förlagt en del av sin verksamhet utanför Stockholm. Sålunda har den uppfört en serie fastigheter i Nacka samt en serie i Linköping. Specialiseringen på smalhus synes ha varit ändamålsenlig, ty produktionskostnaderna ha blivit synnerligen låga. Värdet av de uppförda fastigheterna i Bromma närmar sig 10 miljoner. Utanför Stockholm torde föreningen ha uppfört fastigheter för minst ett par miljoner.

Omkring 38 000 människor äro medlemmar i bostadsföreningar, varav hälften tillhör stockholmsföreningar. Äro de små föreningarnas antal störst, så tillhör det överväldigande antalet medlemmar de stora föreningarna. Intressant är medlemmarnas fördelning på yrken. Två tredjedelar av medlemmarna i de kooperativa bostadsföreningarna utgöras av arbetare och lägre tjänsteman. Vid en jämförelse mellan de olika föreningstypernas medlemmar fördelade yrken finner man, att gruppen arbetare är störst hos hyresföreningar, mindre i bostadsrättsföreningar och minst i föreningar med besittningsrätt. Eftersom bostadsrättsföreningarna äro yngre - bildade efter den nya bostadsrättslagens tillkomst 1930 - talar deras mellanplats här för att arbetarna under det sista decenniet i jämförelsevis större utsträckning än förut anslutit sig till den bostadskooperativa rörelsen. Att gruppen är störst hos hyresrättsföreningarna beror på, att dessa i allmänhet - SKB är dock ett undantag - fordra en betydligt lägre inbetald insats än de andra föreningstyperna. I Stockholm finns utom SKB blott en enda hyresrättsförening. Föreningarnas lägenhetsbestånd ger en god bild av bostadsföreningsrörelsens omfattning och sociala betydelse. Sammanlagt ha föreningarna över 40 000 lägenheter samt bortåt ett par tusen lokaler för affärer och verkstäder. Av genomsnittssiffror framgår, att det är mest smålägenheter, vilket för övrigt uppgifterna om de boendes fördelning på yrken antydde. Den bostadskooperativa rörelsens uppgift var ju också från början att bygga smålägenheter. Värdet av de bostadskooperativa föreningarnas fastighetsbestånd är mycket stort, bortåt 550 miljoner kronor, varav för Stockholm omkring 300 miljoner kronor. Tyvärr har materialet inte lämnat uppgifter i kronor på medlemmarnas insatser, men då den i fastigheterna in-tecknade gälden uppgår till 404 miljoner, är det tydligt att bostadskooperationens medlemmar presterat en aktningvärd investering av medel i föreningarnas fastighetsbestånd. Bostadskooperationens stora samhälliga betydelse är sålunda genom socialstyrelsens offentliga utredning klart dokumenterad.

De olika bostadsföreningarna betrakta ingalunda varandra som konkurrenter. För att bättre kunna tillvarata gemensamma intressen ha i flera städer bildats centralföreningar. I Stockholm skedde detta redan 1921. En centralförening har till ändamål att främja de gemensamma intressena genom att bl a utföra reparationer och ändringsarbeten, göra gemensamma inköp av bränsle, upprätta deklARATIONER och bokslut, ombesörja olika slags försäkringar m m. En praktiserande advokat har anställts, vilken medlemmarna få rådfråga i lag- och stadgefrågor. Till Stockholms Bostadsföreningars Centralförening äro anslutna över 250 föreningar med ett fastighetsvärde av inemot 300 miljoner kronor. SKB

är representerad i centralföreningen av hrr Ernst Eriksson, T.L.Karlsson, Samuel Olsson, John Arbin, Abr. Bergvall och K.A. Eklund.

Mot bakgrund av ovan föreslås stämman besluta

att SKBs ursprungliga målsättning skall återställas samt

att detta görs med hänsyn till dagens samhälle.

Motion 21

om att anpassa SKB:s ursprungliga målsättning till dagens samhälle av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Nedan följer ett utdrag ur skriften *SKB 25 år*. Fet stil av mig.

SKB har till uppgift att skaffa sina medlemmar sunda och billiga bostäder. Men föreningen nöjer sig inte med detta. Den skulle då vara lik de flesta andra bostadsföreningar. Den hindrar dessutom, tack vare att föreningens medlemmar kollektivt äga bostäderna, att dessa bli spekulationsobjekt. Ingen kan sälja sin bostad och förtjäna pengar på den. Men ingen kan heller förlora. Den som bor i en SKB-lägenhet äger rätt att säga upp för avflyttning precis som i ett vanligt hyreshus och insatsen återbetalas. Hyresgästen själv är emellertid ouppsägbar - av formella skäl anges dock kontrakten gälla 25 år - såvitt han sköter sig och fullgör sina skyldigheter. **Men om en lägenhet är ouppsägbar från världens sida, innebär detta att hyran aldrig stiger.** Det är klart att vissa driftskostnader under svåra förhållanden, såsom för närvarande bränslekostnaden, kunna springa i höjden på ett så avgörande sätt att särskilda tillägg måste uttagas. Detta har dock inte med hyran att göra. Det kan naturligtvis också inträffa, att medlemmarna besluta modernisera ett hus, dra in värme och varmvatten etc. Då kan självklart hyran behöva justeras. Men då blir det ju en annan och bättre lägenhet, än den ursprungliga. I SKB förenas sålunda bostadsföreningarnas och den fria hyresmarknadens alla fördelar, medan alla deras nackdelar, i de förra bundenheten vid lägenheten och i den senare risken för att få hyran höjd, äro borta. Denna organisation fick SKB redan vid starten för 25 år sedan. Den är lärdomen av de gamla bostadsföreningarnas misslyckanden, vilka - voro en följd av att lägenheterna ofta blevo spekulationsobjekt. Men det hände kanske lika ofta att en » lägenhetsägare» på grund av förflyttning till annan arbetsplats eller tillfälliga ekonomiska svårigheter måste realisera sin bostad, varvid han helt eller delvis **förlorade de tidigare surt förvärvade sparslantar han satt in i bostaden.** SKB skiljer sig sålunda från bostads- och bostadsrättsföreningar därigenom, att den är en hyresrättsförening. I denna har man frihet att flytta från en lägenhet till en annan ledig sådan i föreningens hus eller flytta från dem och om så önskas utträda ur föreningen och få insatskapitalet tillbaka, men man bor lika säkert och minst lika billigt på hyresrätt som på » äganderätt» vilken egentligen blott är en besittningsrätt. Den kan följaktligen varken lagfaras eller belånas.

Bland föreningens gamla papper finns ett manuskript till ett föredrag, möjligen en artikel, om kooperativa bostadsföreningar. Det heter på ett ställe i detta om principerna för föreningens uppbyggnad, att » med sin lika rösträtt för alla och sina enkla former tilltalar den känslan i de breda lagren, vilkas självverksamhet det gäller att väcka» . Men föreningens organisation måste samtidigt vara smidig, effektiv och billig samt lätt anpassbar även till mycket stora förhållanden. Man vill » med en demokratisk organisation förena

storföretagets alla fördelar: tillgång på sakkunskap och erfarenhet i ledningen, större förtroende hos allmänheten och långivarna, en rationell skötsel av företaget och ett tillvaratagande av alla möjligheter vid finansiering och produktion av bostäder. Med andra ord: föreningen skall ligga så högt i konkurrensen, att den verkar som en sporre på den privata produktionen att **åstadkomma bostäder till måttliga priser**, men med tillgodoseende av rimliga hygieniska och estetiska krav.» Efter denna skiss i lätt antydande streck, daterad 1916, har arbetets i 25 år. Dess idéer ha visat sig bärande på alla punkter. I sin organisationsform är SKB sålunda demokratisk. Föreningsmötet är högsta bestämmande organ och detta väljer styrelse och förtroenderåd. Men eftersom föreningen nu består av 2.800 medlemmar skulle det vara olämpligt och tungrott att kalla alla dessa till föreningsmötet. Därför uppdelas » med hänsyn till fastigheternas belägenhet och, i görlig mån, bostädernas karaktär, medlemskretsen i ett lämpligt antal distrikt». Medlemmar utan lägenhet bilda särskilt distrikt. På distriktsmöten väljas fullmäktige till föreningsmötet, inför vilket styrelsen har att stå till svars såväl för föreningens utveckling som för skötseln av de redan utförda bostäderna. Förvaltningen av SKB:s stora fastighetsbestånd är centraliserad och handhas av styrelsen, vilket i stora avgörande frågor skall höra förtroenderådets mening. Styrelsen och framför allt dess ordförande deltar aktivt i det administrativa arbetet, varigenom de egentliga administrationskostnaderna bli mycket låga. Föreningen har en föreståndare som vakar över fastigheterna och samtidigt är ansvarig byggmästare för föreningens nyproduktion. En kamrer är chef för kontoret och därjämte styrelsens sekreterare. På kontoret äro dessutom för närvarande fem personer anställda. Det löpande arbetet i fastigheterna skötes av tillsyningsman. **Knappast något företag av denna art och av denna storlek torde ha en så liten administrativ organisation.** Detta är en stor gemensam besparing för medlemmarna.

Orsakerna till att SKB så väl kunnat fylla sin uppgift att skaffa sina medlemmar billiga bostäder, billigare än i den öppna marknaden, ligga i själva principerna för föreningen. I en privat husägares driftskalkyl måste även finnas en reserv för hyresförluster. Den behöver inte SKB räkna med. För det första står en lång kö i väntan på sin » tur» att få hyra i SKB, varför en lägenhet aldrig behöver stå ledig. För det andra finns säkerhet för förfallande hyror i medlemmens insatskapital. Kostnaderna för de inre reparationerna bli också ganska stora i ett privathus, där ombyten av hyresgäster äro täta. Var och en som flyttar in vill ha uppsnyggt. Denna anledning till att » lägga på hyran» finns inte i SKB, där medlemmarna själva sörja för underhållet efter sina egna önskningskrav. Det skall visst inte fördöljas, att dessa kostnader äro en hyresutgift utöver den kontrakterade hyran. Men den verkliga hyran blir likväl låg. Varje medlem i föreningen som även är hyresgäst - man kan som bekant vara medlem utan att hyra lägenhet i SKB - får ett reparationskonto, vilket bildas genom att **ränta på insatser och lån** överföres till detta, som dessutom växer - med sin egen ränta. Och har SKB nog så låga räntor på lånen i sina fastigheter, så veta också medlemmarna att föreningen **inte är snål med räntan på deras lilla sparkapital.** De som äro aktsamma om sina lägenheter och nöja sig med måttliga reparationer kunna ta ut pengar från kontot, sedan detta nått en viss storlek. De låga omkostnaderna återspeglas i bruttohyrorna, som utgör 7.31% procent av hela den ursprungliga fastighetskostnaden. Samma procenttal utgör om subventionen frånräknas 7.48. Dessa låga siffror torde vara ganska enastående inom fastighetsförvaltningen i Stockholm. Men inbegriper full och god förräntning av det av medlemmarna själva i fastigheterna investerade kapitalet, avskrivning å byggnaderna, amortering å sekundärkrediten samt dessutom avsättningar för förnyelse och till fonder av betydande storlek. Reservfonden, dispositionsfonden och övriga avsättningar utgöra för närvarande 1 611 000 kronor. Trots låga hyror har sålunda full ekonomisk stabilitet uppnåtts. Föreningen har utan att göra avkall på någon punkt under alla dessa år följt sin ledande princip: utveckling efter behov, lägsta möjliga hyror utan åsidosättande av ekonomisk stabilitet, samt att fördelarna må tillkomma medlemmarna.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening har brutit väg för den bostadskooperation

som vuxit sig stark under de gångna 25 åren. Många av de gamla föreningarna stupade i brist på kunnig ledning. Andra beräknade medlemmarnas insats för lågt. De kommo i svårigheter, råkade i rufflarhänder och blevo spekulationsobjekt. En del klarade sig emellertid bra, men sågo inte sin uppgift i att föra positiv bostadspolitik. De löste sina medlemmars bostadsfråga och därmed slutade deras intresse. Den 1908 bildade Kooperativa bostadsföreningen syftade längre men den fick aldrig något riktigt grepp om organisationsproblemet. Bostadsföreningen Framtiden gjorde en vacker insats men svagheterna i dess konstruktion voro uppenbara. Med SKB kom bostadskooperationen på rätt bog. Det finns omkring 3 000 bostadsföreningar i landet, som vill ge sken av att vara kooperativa. I en av socialstyrelsen genomförd utredning om bostadskooperationens utveckling framhålls att många bostadsföreningar inte kunna anses bedriva bostadskooperativ verksamhet till förmån för de boende. De äro affärsföretag i föreningsform. Men avskiljer man dessa förklädda företag återstår 1 065 föreningar av bostadskooperativ karaktär, de flesta dock relativt små. Bortåt tusentalet har tillkommit under de senaste 25 åren. De nya riktlinjerna för bostadsföreningsrörelsen medförde en snabb utveckling. Mot slutet av och närmast efter förra världskriget bildades närmare 300 föreningar, vilka ännu finnas kvar. Intresset höll sig hela 20-talet tämligen konstant, under de svåra krisåren mattades det. Sedan blev det åter fart. Nu är var tionde lägenhet i Stockholm bostadskooperativ. I Uppsala, där bostadskooperationen vunnit den största utbredningen - är var femte lägenhet en föreningsbostad. Den nya bostadsrättslagen av 1930 inverkade så på föreningsbildandet att fr o m 1931 det övervägande flertalet eller 91 procent av de nybildade föreningarna upplåta sina lägenheter med bostadsrätt. En del äldre föreningar ha även omorganiserats efter denna lag.

Ett företag som, sedan SKB givit impulsen och genom sina från början väl genomförda föresatser vunnit såväl statens som kommunens förtroende, expanderat starkt och i hög grad bidragit till att främja bostadsföreningsrörelsen är HSB eller uttytt Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening. Denna har framvuxit som ett positivt komplement till den uppväxande hyresgäströrelsen. HSB startade år 1923. Inte långt därefter bildades en liknande förening i Göteborg, vilken snabbt följdes av andra, till en början huvudsakligen i de större städerna. Redan två år efter starten bildades ett riksförbund av de olika HSB-föreningarna för att främja deras intressen. Sedan dess har denna rörelse gått kraftigt framåt. Vid senaste årsskiftet omfattade den 83 lokala moderföreningar med 208 dotterföreningar. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde är 300 miljoner kronor. En moderförening i HSB är en byggnadsförening som överlämnar successivt färdigställda fastigheter till förvaltning av särskilda dotterföreningar, bildade av HSB-medlemmar, som i respektive fastighet erhållit bostadslägenheter med bostadsrätt. Medlemmarna äro principiellt förhindrade att skaffa sig annat utbyte av sina lägenheter än att bebo dem. Genom att moderföreningen har hand om dotterföreningarnas förvaltning blir denna avsevärt rationaliserad och förbilligad.

En ny kooperativ bostadsproduktion med stark expansionskraft har startats under de senaste åren. Det är Byggnadsföreningen Svenska Bostäder. Den började år 1938 att bebygga Centrala Bromma med amerikansk fart. Byggnadsföreningen har inriktat sig framför allt på produktion av smalhus, vilka uppföras i serier om 10-15 hus i varje. Sedan byggnadsföreningen är färdig med fastigheterna överlåtas dessa på lokala kooperativa bostadsföreningar; vilka väsentligen ha förvaltande uppgift. Svenska Bostäder har förlagt en del av sin verksamhet utanför Stockholm. Sålunda har den uppfört en serie fastigheter i Nacka samt en serie i Linköping. Specialiseringen på smalhus synes ha varit ändamålsenlig, ty produktionskostnaderna ha blivit synnerligen låga. Värdet av de uppförda fastigheterna i Bromma närmar sig 10 miljoner. Utanför Stockholm torde föreningen ha uppfört fastigheter för minst ett par miljoner.

Omkring 38 000 människor äro medlemmar i bostadsföreningar, varav hälften tillhör stockholmsföreningar. Äro de små föreningarnas antal störst, så tillhör det överväldi-

gande antalet medlemmar de stora föreningarna. Intressant är medlemmarnas fördelning på yrken. Två tredjedelar av medlemmarna i de kooperativa bostadsföreningarna utgörs av arbetare och lägre tjänsteman. Vid en jämförelse mellan de olika föreningstypernas medlemmar fördelade yrken finner man, att gruppen arbetare är störst hos hyresföreningar, mindre i bostadsrättsföreningar och minst i föreningar med besittningsrätt. Eftersom bostadsrättsföreningarna äro yngre - bildade efter den nya bostadsrättslagens tillkomst 1930 - talar deras mellanplats här för att arbetarna under det sista decenniet i jämförelsevis större utsträckning än förut anslutit sig till den bostadskooperativa rörelsen. Att gruppen är störst hos hyresrättsföreningarna beror på, att dessa i allmänhet - SKB är dock ett undantag - fordra en betydligt lägre inbetald insats än de andra föreningstyperna. I Stockholm finns utom SKB blott en enda hyresrättsförening. Föreningarnas lägenhetsbestånd ger en god bild av bostadsföreningsrörelsens omfattning och sociala betydelse. Sammanlagt ha föreningarna över 40 000 lägenheter samt bortåt ett par tusen lokaler för affärer och verkstäder. Av genomsnittssiffror framgår, att det är mest smålägenheter, vilket för övrigt uppgifterna om de boendes fördelning på yrken antydde. Den bostadskooperativa rörelsens uppgift var ju också från början att bygga smålägenheter. Värdet av de bostadskooperativa föreningarnas fastighetsbestånd är mycket stort, bortåt 550 miljoner kronor, varav för Stockholm omkring 300 miljoner kronor. Tyvärr har materialet inte lämnat uppgifter i kronor på medlemmarnas insatser, men då den i fastigheterna in-tecknade gälden uppgår till 404 miljoner, är det tydligt att bostadskooperationens medlemmar presterat en aktningvärd investering av medel i föreningarnas fastighetsbestånd. Bostadskooperationens stora samhälliga betydelse är sålunda genom socialstyrelsens offentliga utredning klart dokumenterad.

De olika bostadsföreningarna betrakta ingalunda varandra som konkurren-ter. För att bättre kunna tillvarata gemensamma intressen ha i flera städer bildats centralföreningar. I Stockholm skedde detta redan 1921. En centralförening har till ändamål att främja de gemensamma intressena genom att bl a utföra reparationer och ändringsarbeten, göra gemensamma inköp av bränsle, upprätta deklarationer och bokslut, ombesörja olika slags försäkringar m m. En praktiserande advokat har anställts, vilken medlemmarna få rådfråga i lag- och stadgefrågor. Till Stockholms Bostadsföreningars Centralförening äro anslutna över 250 föreningar med ett fastighetsvärde av inemot 300 miljoner kronor. SKB är representerad i centralföreningen av hrr Ernst Eriksson, T.L.Karlsson, Samuel Olsson, John Arbin, Abr. Bergvall och K.A. Eklund.

Mot bakgrund av ovan föreslås stämman besluta

att SKBs ursprungliga målsättning skall återställas samt

att detta görs med hänsyn till dagens samhälle.

Styrelsens utlåtande över motionerna 20 och 21

Motionärerna har kopierat fem sidor ur skriften SKB 25 år som gavs ut 1941 till föreningens 25-årsjubileum. I skriften berättas om SKBs regler och ambitioner liksom jämförelse med andra bostadsföreningar. Bland det som sägs kan nämnas föreningens uppgift att skaffa sina medlemmar sunda och billiga bostäder, att föreningens medlemmar ska äga bostäderna kollektivt, att åstadkomma bostäder till måttliga priser, att upplåta bostäderna med hyresrätt (inte bostads- eller äganderätt), att medlemmarna kan utträda ur föreningen och få insatskapitalet åter, att kunna flytta inom föreningens lägenhetsbestånd, att motverka spekulation i boendet, att hålla ner kostnaderna, att vara en demokratisk organisation m m.

I allt väsentligt gäller detta fortfarande. Låt vara att föreningen idag har 82 500 medlemmar jämfört med dåtidens 2 800 medlemmar och att lägenhetsantalet uppgår till drygt 7 000 jämfört med dåtidens 2 100 vilket förstås ställer andra krav på organisation, ekonomi m m. Det är oklart vad motionärerna avser med sin motion. Enligt styrelsen gäller SKBs ursprungstankar och idéer fortfarande, anpassade till dagens samhälle. SKBs demokratiska organisationen där medlemmarna har det avgörande inflytandet säkerställer det.

Styrelsen föreslår att fullmäktige beslutar

att anse motionerna besvarade

Motion 22

om samarbete med andra kooperativa hyresrättsföreningar

av Anders Syrén, fullmäktig i Grundläggaren

Det finns numera fler kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige. De är visserligen små jämfört med SKB men tror vi på vår idé finns det all anledning att vi upprättar ett samarbete med dem i någon form.

Det finns också möjlighet för hyresgäster inom allmännyttan att ombilda och ta över sin fastighet som kooperativ hyresrättsförening. Även här kan SKB bidra med sin långa erfarenhet.

Jag föreslår

att SKBs styrelse beaktar ovanstående

Styrelsens utlåtande över motion 22

Motionärens förslag är klokt. Antalet kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige växer sakta men säkert. Antalet föreningar bedöms uppgå till ett drygt femtiotal. Alla utom SKB är dock mycket små. Typexemplet är en förening med ett bostadshus innehållande 30-40 lägenheter. Flera av föreningar är också verksamma inom ramen för något kommunalt bostadsföretag. Den kooperativa hyresrätten har ännu inte slagit igenom i Sverige även om de legala förutsättningar numera finns genom lagen om kooperativ hyresrätt som infördes år 2002. Utomlands är formen betydligt vanligare, t ex i Danmark, Tyskland och Österrike.

Det finns all anledning att samarbeta med andra föreningar. Försök gjordes på SKBs initiativ för 5-6 år sedan. Gensvaret från andra föreningar var då svagt, vilket till del kan förklaras av skillnader i storlek och andra förutsättningar. I takt med att allt fler föreningar växer fram kan möjligtvis intresset för ett mer regelrätt samarbete och utbyte öka. I den mån ett sådant intresse uppstår bör självklart SKB delta i detta. Styrelsen bevakar frågan med stort intresse.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen

Motion 23 om kollektivhusidén

av Anders Syrén, fullmäktig i Grundläggaren

Vad är kollektivhus?

I mångt och mycket är det precis som ett vanligt flerfamiljshus med vanliga hyreslägenheter. Vad som skiljer är att det också finns gemensamma utrymmen. Det finns ett stort kök med matsal samt lite olika andra lokaliteter tänkta för samvaro mellan hyresgästerna. Tanken är att husets boende ska underlätta för varandra med att turas om att laga gemensamma middagar. Den sociala samvaron mellan de boende är också viktig. Det hela sker naturligtvis på frivillig basis men för att det ska fungera måste tillräckligt många vara intresserade av idén med gemensam matlagning för att det ska vara meningsfullt. De kollektivhus som finns har därför egen bostadskö.

SKB har idag vissa likheter med kollektivhusen. Det finns kvarterslokaler med mer eller mindre möjligheter till matlagning samt en del andra gemensamhetslokaler. Något kategoriboende kan SKB dock inte ha – kön måste vara gemensam för alla medlemmar. Det hindrar väl ändå inte att SKB kan ge möjlighet till att ta tillvara på kollektivhus-idén? Att slippa tänka på matlagning när man kommer hem efter arbetsdagen är säkert lockande för fler än barnfamiljer. Antalet singelhushåll blir bara fler och att laga och äta ensam är lika tråkigt vare sig man är gammal eller ung.

Även om SKBs kvarterslokaler är ganska stora så är köken minimala (enligt min begränsade erfarenhet) och uppmuntrar inte till att starta några matlag.

Intresset för kollektivhus lever för fullt och har en egen förening (www.kollektivhus.nu). Där finns erfarenheter som kan vara SKB till hjälp att anpassa bostadsbyggandet om man önskar ge de boende möjlighet att starta matlag.

Utifrån ovanstående föreslår jag

- att SKB undersöker medlemmarnas intresse av ett boende i enlighet med kollektivhus-idén
- att SKB bygger gemensamhetslokalerna så ändamålsenliga att det ger möjlighet för matlag.

Styrelsens utlåtande över motion 23

SKB har idag ett kollektivhus, nämligen Utsiktsbacken 19 i Gröndal. Kollektivhuset har 9 lägenheter, vilka erbjuds medlemmarna på sedvanligt vis enligt SKBs turordningsprincip. Lägenheterna i huset karaktäriseras av mycket små kök som delvis kompenseras av en större kvarterslokal med riklig köksutrustning. Medlemmarna sägs ha ett bra samarbete och gemenskap. De klagomål som hörts är att köken i lägenheterna anses vara för små. Normalt tillagar respektive familj måltider i sin egen lägenhet. Gemensamma måltider ordnas mer sällan. Verksamheten i övrigt tycks på det stora hela fungera bra.

Det finns mycket riktigt en intresseförening för kollektivhus i Sverige som driver frågor kring befintliga kollektivhus samt försöker initiera skapandet av nya. Intresset bland SKBs medlemmar är dock okänt. Några propåer om nya kollektivhus har inte framkommit under senare tid. Utformning av kollektivhus ställer speciella krav. Det krävs en större kvarterslokal än normalt liksom att köksutrustningen i lokalen måste var mer omfattande om verksamheten ska kunna fungera på ett bra sätt. Nackdelen med detta blir att projek-

ten blir dyrare än andra bostadsprojekt med åtföljande högre hyra. En annan viktig fråga för att boendet ska fungera är att de medlemmar som erbjuds en lägenhet i ett sådant kollektivhus bör ha ett tydligt intresse för själva kollektivhusidén och inte bara ta en lägenhet på grund av ett bostadsbehov.

Vad gäller kvarterslokaler i övriga SKB-kvarter liksom i kommande nybyggnadsprojekt är de av kostnadsskäl anpassade till normal kvartersrådsverksamhet med möjlighet till viss matlagning. De är inte anpassade till regelbunden matlagning för stora matlag.

Styrelsens bedömning är att intresset för kollektivhus inte är så stort bland föreningens medlemmar att det motiverar byggande av nya kollektivhus. Skulle intresset ändras kan frågan prövas igen. Det står dock kvartersråden eller enskilda hyresmedlemmar fritt att på egen hand "pejla intresset" för eller starta matlag i respektive kvarterslokal. Om tillräckligt intresse finns ställer sig SKB positiv till att i rimlig omfattning och inom ramen för budgetdialogen komplettera lokalerna så att de blir bättre lämpade för matlag för hyresmedlemmarna. Matlagen kan bidra till att bättre gemenskap uppstår inom kvarteren. Man måste givetvis vara beredd på att samsas med den vanliga kvartersrådsverksamheten.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad

Motion 24 om diskussionsforum

av Mikael Möller, hyresmedlem i 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.

Styrelsen har upprepade gånger hänvisat till lagen men aldrig angett den lagparagraf som skulle kunna hindra införandet - av ett forum för diskussion. Den enkla anledningen är att någon sådan lag inte existerar.

SKB-Portalen 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 2010 införa ett diskussionsforum på SKB:s hemsida.

Styrelsens utlåtande över motion 24

Frågan om diskussionsforum har behandlats vid 7 tillfällen tidigare och föreningsstämman har varje gång avslagit motionerna. Styrelsen har i sak ingen annan uppfattning än tidigare; att införandet av ett diskussionsforum är förknippat med ett antal problem av såväl juridisk, praktisk som ekonomisk karaktär.

Det är ett långtgående ansvar för den som ansvarar för ett diskussionsforum och vad som publiceras där. För att uppfylla lagens krav på övervakning och kontroll av ett diskussionsforum skulle SKB behöva satsa betydande resurser. Även det rättsliga läget inger betänkligheter.

I och med att SKB har tagit fram en ny hemsida finns möjlighet att framföra synpunkter. Under rubriken mitt medlemskap finns funktionen ”Tyck till” där varje medlem kan framföra klagomål, synpunkter eller förslag till förbättringar av verksamheten eller boendet.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen.

Motion 25 om redovisning av kötider

av Henrik Lindberg, fullmäktig i Fårholmen-Bredholmen, Vårberg

På sida 12 i Vi i SKB från april 1994 finns kötidsstatistik från år 1993 redovisad. I nedanstående tabell har jag sammanställt denna med statistik från 2008. Både statistik från 1993 och 2008 avser antal år den medlem med kortast kötid som fått lägenhet stått i kön.

Storlek	1993	2008	Ökning	Storlek	1993	2008	Ökning
Innerstaden				Kärrtorp			
1 rok	13	23	10	2 rok	13	24	11
2 rok	14	26	12	3 rok	15	27	12
3 rok	15	29	14	Farsta (Idö-Våldö, Blidö 2)			
4 rok	16	30	14	1-3 rok	12	22	10
5 rok	30	45	15	4 rok	17	29	12
Ulvsunda (Svetsaren)				Gröndal			
1 rok	13			2 rok	12	25	13

2 rok	12	26	14	3 rok	13	27	14
3 rok	13	30	17	4 rok	13	31	18
4-5 rok	17	32	15	5 rok	12	31	19
Åkeslund (Markpundet-Lästen)				Fruängen (Filthatten)			
2 rok	13	23	10	1 rok	12	23	11
3 rok	19	35	16	2 rok	13	23	10
Nockeby (Alligatorn)				3-4 rok 14 25 11			
1-2 rok	12	26	14	Eriksberg (Skarpbrunna)			
3-4 rok	14	28	14	1-3 rok	0	1	1
5 rok	20	-	-	4 rok	1	16	15
Hässelby				5 rok 0 18 18			
(Skogsalmen, Fjällnejlikan, Kärrliljan)				Brunbäret (Roslagstull)			
2 rok	0	14	14	2 rok	12	26	14
3 rok	2	20	18	3 rok	13	29	16
4 rok	12	26	14	4 rok	10	28	18
5 rok	0	27	27	5 rok	15	-	
Tensta (Dyvinge, Drevinge, Järinge)				Tisaren (Årsta)			
2 rok	7	14	7	2 rok	12	28	16
3-4 rok	0	1	1	3 rok	15	27	12
5 rok	14	25	11	5 rok	8	-	
Årsta (Tämnaren, Erken, Ekoln)				Städrocken, Kraghandsken (Fruängen)			
1-2 rok	13	24	11	Blidö 3 (Farsta)			
Björkhagen				1-4 rok 0 21 21			
2 rok	13	24	11				
3 rok	18	27	9				
4 rok	22	30	8				

Enligt SKB:s årsredovisningar från 2000 till 2008 stod kötiderna still åren 2000 – 2006 på från 20 år för innerstad och från 15 år för närförort. År 2007 ökade de plötsligt 5 år både för innerstad och närförort till från 25 år respektive från 20 år.

I mina ögon verkar siffrorna i årsredovisningarna vara angivna tämligen godtyckligt. I så fall skulle vi ha haft en ökning av kötiderna mellan 1993 – 1999 sen skulle det stå stilla för att ta fart igen 2007. Det verkar inte rimligt.

Föreningen borde tänka på sitt rykte. Medlemmar fattar beslut om att stå kvar i kön och nya medlemmar fattar beslut om att gå med baserat på denna information. Det finns inget utrymme för att ange något annat än korrekta siffror.

Det blir också missvisande när det är det är kortast kötid som anges. Det är bara enstaka av de förmedlade lägenheterna som går till medlemmar med denna kötid. Mycket tur och tillfälligheter ska till för att få lägenhet med så kort kötid. Inte sällan rör det sig om lägenheter i markplan med insyn.

Siffran blir helt enkelt inte rättvisande för vilken kötid som egentligen krävs för att ha en god chans att få en bra lägenhet respektive område. Mer korrekt vore att ange ett medelvärde av förmedlingarna som skett under ett år.

Mot denna bakgrund yrkar jag att stämman beslutar

Att ge styrelsen i uppdrag att tillse att aprilnumret av Vi i SKB redovisar föregående års medelvärde på kötid för varje kvarter uppdelat på förekommande lägenhetsstorlekar.

Att ge styrelsen i uppdrag att tillse att det i årsredovisningen redovisas medelvärden för

innerstad, närförort och ytterstad baserade på verklig statistik från föregående år. Att ge styrelsen i uppdrag att tillse att köstatistik med överskådliga grafer redovisas på SKB:s hemsida. Denna information skall även vara tillgänglig för icke medlemmar.

Styrelsens utlåtande över motion 25

Motionären argumenterar för behovet av en bättre redovisning av kötider. Önskemålet att förbättra SKBs information om gällande kötider till att få en lägenhet i föreningen är ett gammalt och angeläget önskemål.

Under 2009 var kötiden för att få en lägenhet i innerstaden fortfarande lång. Kortast kötid är det för små lägenheter, 1 rok har gått att få med en kötid från 1985. För att hyra 3 rok eller större lägenhet i innerstaden har det under 2009 krävts en kötid från 1976-1978. I förorterna pendlar kötiderna allt ifrån 1975 till 2009. Variationen på kötiden mellan fastigheterna är stor.

Första steget med en förbättrad köhistorik infördes när SKB sjösatte sin nya hemsida i december 2008. Det går nu att se kötiderna för de fem senast uthyrda lägenheterna i varje fastighet.

Nästa steg i utvecklingen blir att under 2010 komplettera köstatistiken per fastighet så att det ska bli möjligt att se historik bakåt i tiden för att få en lägenhet.

Med denna statistik som grund kan relevanta grafer redovisas på SKBs hemsida, i enlighet med vad som hemställs i motionen.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse första att-saten för besvarad, samt
att bifalla andra och tredje att-satsen

Motion 26 om regler för externbyten

av Lena Malmberg, hyresmedlem i Segelbåten

Vilka regler ska skb ha för att som hyresvärd godkänna externbyten?

Styrelsens utlåtande över motion 26

Hyreslagen ger SKBs hyresmedlemmar rätt att byta sin lägenhet med en lägenhet som ligger utanför SKB:s fastighetsbestånd. Ansökan görs på särskild blankett. I bedömningen av ansökan ser SKB till skälet, kreditprovning av bytespartner och referenser från nuvarande hyresvärd.

I enlighet med gällande praxis, efter utslag i hyresnämnden, godkänner SKB inte byten med bostadsrätter eller villor. Externa byten godkänns endast efter att samtliga inblandade hyresvärdar har lämnat sitt godkännande.

Turordningen förloras om hyresmedlem använder lägenheten för byte till annan bostad utanför föreningens fastighetsbestånd. Hyresmedlem förlorar också sin turordning om han/hon medverkar vid sådant byte där flera bostäder ingår, kedjebyte/flerpartsbyte, varige-

nom lägenhet inom föreningens fastighetsbestånd upplåts till person som inte är medlem i föreningen.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad

Motion 27

om säkerhet vid inloggning på SKBs hemsida

av Mats Dufberg, kömedlem

Föreningens hemsida är ett viktigt verktyg för medlemmarnas hantering av sitt medlemskap. Medlemmen kan utföra ett antal aktiviteter där, och det kan skada medlemmen om obehörig får åtkomst till medlemmens konto.

Medlemmen är skyddad genom inloggning med lösenord, där medlemmen själv kan välja ett bra lösenord, men det finns risk för att någon annan kan komma åt lösenordet eftersom det skickas i klartext över nätet. Det finns idag enkla och billiga lösningar som ger ett skydd, och som används av bl.a. banker och affärer på nätet. Man ser att det är skyddat när webbadressen börjar på HTTPS. Det är en självklarhet att även SKB använder sådan lösning.

Jag yrkar

att inloggningar på SKB:s hemsida skyddas med HTTPS före år 2010 års utgång.

Styrelsens utlåtande över motion 27

I december 2008 produktionsattes SKBs nya hemsida. I förarbetet var det uppe till diskussion vilken säkerhetsnivå den nya hemsidan skulle ha. Bedömningen var att hemsidan inte hade sådana uppgifter som krävde krypterad säkerhet.

Föregångaren till dagens hemsida hade just den säkerhetsnivå som motionären beskriver. Denna säkerhetsnivå upplevdes som störande av medlemmar då inte bara inloggningen var säkrad utan även övriga val efter inloggning.

I utvecklingsarbetet av SKBs hemsida ingår dock att under 2010 ta fram en säkerhetslösning med HTTPS som grund där enbart inloggningen på hemsidan får den säkerhetsnivå som motionären beskriver.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen.

Motion 28

om hälsofrämjande rabatter på SKB plus

av Åsa Janlöv, fullmäktig för köande medlemmar

Alla medlemmar har inte bostad, utan får invänta sin köstarts utfall, men kan ev ha intresse och nytta av SKBplus som medlemsavgiften ger inträde till.

Det vore trevligt om SKB plus kunde utökas med någon rabattmöjlighet på exv simhall alt gym eller idrottsanläggning där både och finns tillgängligt fler än ett ställe.

Detta är något som även minderåriga medlemmar kan få glädje av om det blir en realitet.

Även ”lekland” med hög entreavgift kan vara intressant för icke boende.

(Fritids/sportbutik kunde ev också vara intressant att förhandla fram en rabatt till).

yrkar på

att SKB försöker, med sitt stora antal medlemmar, förhandla fram även en hälsofrämjande rabattmöjlighet för den som är medlem i SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 28

Idén med SKB plus är att rabattmöjligheten skall ha en koppling till boendet.

Idag har SKBs medlemmar möjlighet att få rabatt hos byggvaruhus, lampbutik, färgbutiker, golvbutiker och hos ett par banker för att nämna några typer av rabattställen.

Under 2010 kommer SKB att uppdatera sina avtal rörande SKB plus. Många avtal är till åren komna och behöver förnyas. Det som står närmast i tur att få med på listan är företag som kan erbjuda hushållsnära tjänster och flytthjälp.

Trots att SKB ställer sig tveksamma till att utöka rabattmöjligheten till områden som inte kan kopplas till boendet kommer SKB att undersöka möjligheterna till vissa andra rabatter om det bedöms som angeläget för medlemmarna. Motionärens förslag kommer därvid att beaktas.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen.

Motion 29

om arkitekter

av Åsa Janlöv, fullmäktig för köande medlemmar

1)

Olika arkitekter får uppdrag att rita SKB:s hus och namnen på dem kan vi inte men ett namn som inte går att missa är Gert Wingårdh.

Det vore trevligt om det kunde ges tillfälle att just han/kontoret kunde ge oss en summering över arbete han/de haft och tänk med de hus utformats för just SKB. GW har setts i TV men då pratas det ju generellt om hus. Har också sett pepparkakshus...

Innan årsskiftet fanns det en omröstning i en lokaltidning på Södermalm över de 10 fulaste husen på söder. Kappseglingen fanns med och benämndes "Svarta huset - futuristiskt pseudomodernt kanske fräscht och själsdödande stilrent när det nyss byggts men övertygade om 30-50 år ställs frågan "hur tänkte de egentligen.....".

Nydaning kan få både plus o minus. Huset vann inte, det gjorde ett annat färgstarkt hus på Folkungagatan som är populärt hos de boende och har en bra gård.

Önskvärt att förtoendevalda kunde få lite mer insikt i SKB.s anlitate arkitekters arbete.

2)

Det vore även trevligt om det fanns en liten bok eller häfte sammanställt över SKB:s hus med tillhörande arkitekt för allmän tillgänglighet.

yrkar på

att SKB undersöker att om möjligt ett tillfälle ges för information av, en flitigt använd arkitekt för SKB.s byggnationer.

att ett häfte över SKB hus sammanställs och där respektive arkitekt nämns.

Styrelsens utlåtande över motion 29

1991 firade SKB sin 75 års dag. För att högtidlighålla detta speciella år lät SKBs dåvarande styrelse ta fram boken Från bostadsnöd till önskehem. Boken ingår i Stockholms stads monografiserie, som en viktig del av Stockholms moderna arkitekturhistoria. I boken presenteras SKBs fastigheter och ansvariga arkitekter. 2016 fyller SKB 100 år. Arbete pågår med att dokumentera även detta speciella år med en bok som kommer att bli tillgänglig för alla SKBs medlemmar.

SKB brukar till höstens fullmäktigedag bjuda in speciella föreläsare. 2009 var det Stockholms stads stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd Kristina Alvendal som presenterade stadens kommande större byggprojekt och visioner. Föreningen arrangerade i december den första i en serie föreläsningar, tänkta att återkomma vår och höst. Vid det första tillfället talade forskaren och författaren Eva Eriksson om hur det moderna Stockholm vuxit fram. I mars inbjuds medlemmar att lyssna på högskolelektor Jari Ristiniemis föreläsning kring naturuppfattning och byggd miljö.

Motionärens förslag att få lite mera insikt i en av SKBs anlitate arkitekters arbete är något styrelsen tar fasta på och tar med sig bl a vid planering och val av föreläsare på kommande evenemang.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen.

Motion 30

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 gynnar 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 ett mindre antal kvadratmeter och lägre hyra skall betala högst den summan som de får för sin lämnade lägenhet vid en flyttning inom SKB. Det gäller enbart medlemmar som bott i sin nuvarande lägenhet innan det nuvarande systemet började gälla år 2001.

Motionen antogs inte i fjol dels för att vi inte hade befogenheter att yrka bifall till motionen, dels för att styrelsen ombads att klargöra regel om dispens från de högre insatserna. Det här året kommer en vald person att yrka bifall. Vid skrivning av den här motionen har styrelsen inte klargjort dispensreglerna. Det är klart att alla människor har lika värde. Men staten och organisationer visar hänsyn till pensionärer med t ex rabatt och/eller undantagsregler.

Styrelsens utlåtande över motion 30

Frågan om insatser vid flytt till mindre lägenhet behandlades på 2008 och 2009 års föreningsstämmor som båda avlog motionerna. Motionären återkommer nu med samma framställning som tidigare. Förslaget är att pensionärer som flyttar inom SKB till en lägenhet med mindre antal kvadratmeter och lägre hyra skall betala högst den summa som de får för sin lägenhet som de lämnar.

Motionärens förslag innebär en positiv särbehandling av en viss grupp medlemmar vilket inte är tillåtet. I såväl SKBs stadgar som i lagen om ekonomiska föreningar framgår det att för SKB som ekonomisk förening gäller den sk likabehandlingsprincipen. I kap 6. 13 § lagen om ekonomiska föreningar, framgår det att styrelsen inte får fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. I kap 7. 16 § framgår det att även föreningsstämman har att hålla sig till samma lydelse. Någon generell undantagsregel för pensionärer som det hemställs om i motionen är därför inte möjlig.

Motionären hänvisar till den lydelse i SKBs stadgar som anger att styrelsen har möjlighet att medge undantag eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens lägenhetsbestånd. Den lydelsen syftar dock på mer speciella situationer än frågan i denna motion. En sådan situation skulle t ex inträffa när någon medlem oförskyllt hamnat i en situation som kräver ett lägenhetsbyte. Detta skulle möjligtvis kunna inträffa i samband med ofrivillig flytt pga vatten- eller mögelskada där lägenheten bedöms som otjänlig som bostad. Möjligtvis kan andra situationer uppstå som inte går att förutse eller beskriva idag. Styrelsen får vid sådana uppkomna fall göra en individuell bedömning i varje enskilt fall. Sedan stadgelydelsen infördes har inget sådant fall inträffat varför frågan ännu inte prövats.

Styrelsen är medveten om den effekt som kan uppstå för vissa hyresmedlemmar vid omflyttningar inom beståndet. För att i någon mån lindra effekterna finns möjlighet att låna motsvarande medel i bank. SKB har förhandlat fram ramavtal om detta med Handelsbanken och SE Banken. Medlemmar kan hos dessa banker låna upp till 350 000 kr utan säkerhet efter sedvanlig kreditprövning.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

Motion 31

om kostnader vid nyanställningar

av Ove Seltmann, kömedlem

SKB styrelse föreslås notera olika aspiranternas kostnadslägen vid nyanställningar i SKB på så vis kan föreningen få en uppfattning om minsta teoretiska personalkostnader och det faktiska läget.

Motivering

Exempelvis Nystartsjobb och instegsjobb ger olika kostnadslägen för SKB. Sammantaget för hela SKB handlar det om stora pengar som påverkar SKB medlemsnytta.

Att anställa personal inom SKB bör ske på de gynnsammaste kostnadsvillkoren för SKB i kombination med lämplighet.

Vad är rimligt att arbetstagaren lär sig på arbetsplatsen och vad är nödvändiga förkunskaper?

Exempel:

På 30 månader kan pris skillnaden vara ca 500 000kr för en som har tillgång till nystartsjobb och en som inte har tillgång till nystarts jobb. En nyanländ invandrare kan få 75% av lönen betald av staten. (inte undra på att man vill in i Riksdagen och skrika) Observera att de olika löntagarna har samma bruttolön.

Det är inte acceptabelt att till varje pris få den mest kompetenta personal. Utgångspunkten bör vara att all personal utvecklas och blir bättre. Därför är kostnaden för personal viktigare än erfarenhet. Även sannolikheten att stanna i tjänsten en längre tid och intresse har stor betydelse men givetvis är det inte lika förutsägbart som ingångskostnad.

Ove Seltmann konkurrerade med 32 månaders nystartsjobb med motsvarande värde av 64 arbetsgivareavgifter om tjänsten som förvaltningsassistent.

Enligt uppgift via telefon den 28 januari 2010 så var 6 stycken kallade till intervju av 180 sökande. De tyngsta skälen för att bli kallad var ”erfarenhet av liknade jobb.”

Förvaltningschefen bör redogöra för vad den personen kostar som han nu januari/februari anställer som förvaltningsassistent. Vad kostade hela anställningsprocessen?

Enligt den facklige representanten är jobbet som förvaltningsassistent ”inget svårt jobb.”
”Det lär man sig”

Styrelsens utlåtande över motion 31

Bakgrunden till de frågor som ställs i motionen är att motionären inte erhållit det SKB-jobb han sökt till.

SKBs goda resultat – både som organisation och företagsekonomiskt - bygger på kompetenta och engagerade medarbetare. Detta förutsätter i sin tur att samtliga medarbetare har en bra grundkompetens, d v s adekvat utbildning eller god erfarenhet inom resp yrke.

Föreningen erbjuder i sin tur utvecklande arbetsuppgifter, kompetensutveckling, befordringsmöjligheter, delaktighet i beslutsfattande, m m. Och personalen trivs. Den genomsnittliga anställningstiden är tolv år och i en nyligen genomförd medarbetarenkät ger personalen SKB ett gott betyg som arbetsgivare.

SKB strävar vid varje rekrytering efter att anställa den mest lämpliga kandidaten. Detta oavsett om möjlighet till olika statliga bidrag erbjuds.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 32 om fastighetsskötarnas arbetsuppgifter av Mikael Möller, hyresmedlem i 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.

En anställd fastighetsskötare i SKB förväntas utföra åtminstone följande uppgifter:

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

Dock i SKB anställs 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
att fastighetsskötarna arbetsbeskrivning skall täcka in punkterna 1 – 9 ovan.
att extra personal inte hyrs in för att utföra ovanstående uppgifter.

Styrelsens utlåtande över motion 32

Motionären motionerade i samma fråga 2008 och 2009. Det utlåtande som då lämnades till resp föreningsstämma 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 skötsel av gräsmattor, buskar och planteringar har SKB årligen även ett stort antal 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 under åren, och dessa visar bl a att de resultat SKBs personal åstadkommer uppskattas av hyresmedlemmarna.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 33 om städning

från kvartersrådet i Fårholmen-Bredholmen, Vårberg
genom Henrik Lindberg, fullmäktig samt Maria Waern och Lena Engström,
hyresmedlemmar

Med anledning styrelsens utlåtande till motion 32 och 33 från stämman 2009 samt Claes Göthmans artikel i Vi i SKB oktober 2009 kan vi konstatera att vi tolkar situationen olika. Vi ser inte att problematiken ligger i att ytorna är svårstädade. Vi har heller ingen direkt synpunkt på städmetoderna som sådana. Det är bara det att låter man det gå för många veckor mellan städtillfällena så gror skiten in och då fungerar det inte med torr-moppning. Vi ifrågasätter inte det antal timmar som beräknats gå åt för skötseln av varje kvarter. Dessa är enligt uppgift beräknade enligt branschpraxis och vi har ingen egentlig anledning att ifrågasätta detta.

Däremot befarar vi att förvaltningen inte tagit hänsyn till sjukfrånvaro, ledighet och otillsatta tjänster när man bemannat kvarteren med fastighetsskötare. De timmar som beräknats gå åt i respektive kvarter har inte arbetats in.

Trapphusstädning är knappast den arbetsuppgift som har högst status och är mest stimulerande att utföra. Kombinera detta med underbemanning och stor frihet att själv bestämma i vilken omfattning städningen skall ske.

Det är en självklarhet att arbetets kvalitet blir lidande om antalet arbetade timmar minskar. Ser man bara på ekonomin så ser det givetvis bra ut med minskade lönekostnader. Frågan är dock om städning är något som vi ska banta ner på? Speciellt när fastighetssköttarnas frånvaro slår så ojämnt mellan kvarteren.

Vi är övertygade om att arbetet i de SKB-kvarter där det fungerar redan karakteriseras av full bemanning och rutinmässighet i städningen. Ska det rationaliseras med bibehållen kvalitet så görs det genom bra rutiner som spar arbetstimmar, inte genom att ha för lite personal och att slå dövörat till när kunderna är missnöjda.

Mot bakgrund av att detta yrkar vi på att stämman skall besluta att:

Att ge styrelsen i uppdrag att tillse att städning i trapphus, källargångar och tvättstugor sker minst en gång i månaden. Behovsstädning enligt nuvarande modell utöver det.

Att ge styrelsen i uppdrag att redovisa hur många timmar fastighetssköttarna faktiskt har jobbat ute i kvarteren per år, i jämförelse med de timmar som det beräknades gå åt i den utredning som gjordes i samband med omorganisationen 1994 när varje kvarter fick en egen fastighetsskötare.

Styrelsens utlåtande över motion 33

SKB tillämpar inte torr-moppning utan städningen sker med fuktiga garn med en sk våt-moppmetod. Fastighetssköttarna kan inte själva bestämma i vilken omfattning städning ska ske. Däremot har de stor frihet att avgöra när under dagen/veckan arbetet ska utföras.

Städning av trapphus och entréer sker idag minst var 14:de dag, i regel oftare. Städning av källargångar utförs mer sällan. Städning av tvättstugor ska hyresmedlemmarna själva svara för, en storstädning utförs 1-2 ggr per år av SKB.

Bemanningen är bestämd utifrån en modell som tar hänsyn till fastigheternas storlek m m.

Modellen är noggrann och tar hänsyn till normal frånvaro etc, men det är ingen vetenskap. Bemanningen i Vårberg är anpassad efter den modellen. För närvarande arbetar en fastighetsskötare ca 80 % i Vårberg. Därutöver tjänstgör två andra fastighetsskötare var sin dag i veckan i Vårberg (ca 20 % vardera). Total bemanning i Vårberg är därför 1,2 heltidstjänster.

SKBs Hyresmedlemsenkät från år 2008 ger vid handen för Vårbergs del att 77,8 % (städning av entrén) respektive 77,1% (städning av trapphuset i övrigt) är nöjda. Motsvarande siffror för hela SKB är 81,9% respektive 81,2%. Motsvarande siffror i Sverige för flerbostadshus i storstäder är 71,4% respektive 70,8 % (2005). Förvaltningen har under året, sedan senaste mätningen, arbetat aktivt med att förbättra städningen i kvarteret. SKBs personal på förvaltningsavdelningen ställer gärna upp på diskussioner ute i kvarteren, bl a Vårberg, om möjliga förbättringar

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 34

om plombering av bredband

av Irené Montero, hyresmedlem i Timmermannen

Inför utbyggnaden av bredbandsnätet inom det äldre beståndet av SKBs fastigheter vill jag anföra följande:

En fiberkabel kommer att införas via uttag i lägenheternas alla rum. Hyreshöjningen för detta ingrepp blir 75 –85 kr/månad. Denna kostnad anses kompenseras genom att hyresmedlemmen kan minska sina kostnader för internet, TV och telefon. Men detta gäller ju endast dem som redan äger och använder nödvändig apparatur, d v s TV-apparat och dator. För de andra innebär det enbart en kostnadsökning som tillsammans med den årliga hyreshöjningen kan bli betydande, i synnerhet för dem med ansträngd ekonomi.

Andra bostadsföretag har i liknande situationer gett sina hyresgäster som så önskar möjlighet till plombering av bredbandskabeln. De slipper då merkostnaden. Plomberingen kan givetvis hävas om nästkommande hyresgäst så önskar.

Med anledning av ovan anförda yrkar jag

att SKB inför utbyggnaden av bredbandsnätet i det äldre beståndet ger de hyresmedlemmar som så önskar möjlighet till plombering av nätet och därmed avgiftsbefrielse.

Hyresutskottets utlåtande över motion 34

För det fall plombering kan göras mot låg eller ingen kostnad för hyresgästen så har hyresutskottet ingen invändning mot det. Man bör dock mot det ställa att kostnaden för installationen har föreningen ändå. Hyresutskottets mening är att alla ska ha tillgång till fiber på samma sätt som alla i huset har tillgång till varmvatten, el, hiss och tvättstuga där

det är installerat. Fiber installeras som standard i all nyproduktion och utskottet menar att samtliga lägenheter i beståndet ska ha samma standard i detta avseende.

Motion 35

angående Installation av bredband i befintlig bebyggelse

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

På fullmäktigedagen den 22 november 2008 berättade Henrik Bromfält att man skall dra in fiber i den befintliga bebyggelsen. Till fullmäktiget 2009 skrev jag en motion som kort beskrev hur dumt detta var samt gav en teknisk bakgrunden till varför. I *Vi i SKB* oktober 2009 hör vi så Claes Göthman som ett eko av Henrik. Fast nu skall varje rum ha ett uttag!

I december tog jag del av en diskussion där en av diskutanterna är radioplaneringschef för TeliaSoneras mobilnät i Sverige. Han berättade att Telias 4G-nät (teoretisk hastighet 1000 Mbit/s) i Stockholm, med, i dagsläget, bithastigheter på upp mot 100 Mbit/s i nedlänk, var det första i världen (091214). För er som vill veta vad som faktiskt händer på mobilsidan hos Telia rekommenderas telia4g.se/hem.

Vidare sker det en omfattande utveckling av den gamla telefonledningen. En ny metod kallad VDSL, som kan ge upp till teoretiska 200 Mbit/s, standardiserades i februari 2006. Bredbandsbolaget har idag VDSL-abbonemang för 60 Mbit/s. Till detta kan man koppla telefon, mobilt och TV. Att för en livstid låsa sig till en dyrbar lösning verkar inte vara speciellt klokt.

Följande 5 företag har köpt 4G licenser Telia Sonera, 3, Telenor, Tele 2 och Intel.

Vilket intresse kan man nu förvänta sig för fast förbindelse till den kostnad som angivits? Åldersfördelningen bland boende i SKB är ungefär följande 8% (18-25), 38% (26-45), 33% (46-65) och 21% (66-) (siffrorna från 2005). För dessa fyra grupper kan man kort konstatera att den

första (18-30) och del av andra gruppen är mer intresserade av mobilt/trådlöst bredband eftersom de ofta är på rörlig fot.

andra (30-45) gruppen kommer i stor utsträckning få mobilt bredband via sina arbeten.

tredje (46-65) gruppen har redan nu ekonomin att själva skaffa bredband och har därför gjort det.

fjärde (66-) gruppen är milt sagt ointresserad.

Så för vem skall man installera bredband? Är det för att kompisar har IT-företag? Dvs av samma anledning som Kumlins fick härja fritt.

Kanske vill man installera bredband därför att 60% av de köande är under 25 år? Dvs för framtidens boende. Men skall inte då dessa bidra till utbyggnaden? Dvs kostnaden 80 miljoner delas på 80 000 medlemmar dvs en kostnad på 1000 kronor. Då kan man skriva

av installationen med ett engångsbelopp första året.

Jag vet att många, med rätta, klagar på Comhem men byt då leverantör! Belasta inte oss andra med högre hyra.

Det finns även de som klagar över att den bärbara datorn tappar den trådlösa anslutningen till modemmet. Men köp då ett professionellt modem alternativt en dator värd namnet. Belasta inte oss andra med högre hyra.

Personligen kan jag ej heller inse varför boende medlemmar skall betala för att ett fåtal medlemmar vill ladda ner filmer. Nedladdningar som oftast är ren stöld.

Notera att hyreshöjningen på 85 kronor per månad och lägenhet endast täcker dragning av ledning. Sedan tillkommer själva bredbandsabbonemanget.

Notera också att fyra bostadsrättsföreningar, om sammanlag 130 lägenheter, på Kungsholmen gick ihop och installerade ett eget stamnät som ger 100 Mbit. Kostnad 3000 kronor per lägenhet. Bredbandsabbonemanget kostar sedan 89 kronor per månad (SvD 100122).

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 föreslås stämman

att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse.

att inför större renoveringar undersöka behovet av fasta bredbandsledningar.

Hyresutskottets utlåtande över motion 35

Hyresutskottet menar att installationen av fiber till alla, kommer en övervägande majoritet av medlemmar till godo när vi ser till helheten. Samma flertal får ökad valfrihet samt kan också få lägre kostnad och kan fritt välja telefoni, TV och internetleverantör genom den uppgörelse vi medverkat till.

Beroendet av nuvarande monopolist kommer successivt att minska för att slutligen upphöra.

Motionärens beskrivning av SKB:s medlemmar finner vi felaktigt och generaliserande samt helt sakna grund.

Motion 36

angående installation av bredband i befintlig bebyggelse

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

I *Vi i SKB*, oktober 2009, framställs bredbandsutbyggnaden som om den är beslutad, men ett dylikt beslut har fullmäktige aldrig fattat. Utbyggnaden skall bekostas med en hyreshöjning om 85 kronor per månad & lägenhet.

Även om undertecknad ännu ej fått någon lägenhet i SKB, motsätter jag mig en utbyggnad av bredband därför att utvecklingen av fast bredband går rasande fort, t ex har comhem ökat hastigheten med ca 100 ggr de senaste 10 åren.

Trådlöst bredband utvecklas på samma sätt med ökad tillgänglighet och sjunkande priser. Då det redan nu är möjligt för medlemmar att skaffa sig snabba bredbandsförbindelser föreslår undertecknad stämman

att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse.

Motion 37

angående installation av bredband i befintlig bebyggelse

av Ingvar GT Nilsson, hyresmedlem i Kampementsbacken

I *Vi i SKB*, oktober 2009, framställs bredbandsutbyggnaden som om den är beslutad, men ett dylikt beslut har fullmäktige aldrig fattat. Utbyggnaden skall bekostas med en hyreshöjning om 85 kronor per månad & lägenhet.

motsätter sig en utbyggnad av bredband därför att utvecklingen av fast bredband går rasande fort, t ex har comhem ökat hastigheten med ca 100 ggr de senaste 10 åren.

Trådlöst bredband utvecklas på samma sätt med ökad tillgänglighet och sjunkande priser. Då det redan nu är möjligt för medlemmar att skaffa sig snabba bredbandsförbindelser föreslår jag stämman

att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse.

Motion 38

angående installation av bredband i befintlig bebyggelse

från kvartersrådet i Kampementsbacken

genom Rolf Arbin, fullmäktig, Eila Friberg, fullmäktigesuppleant samt Mikael Möller och Åke Nordberg, hyresmedlemmar i Kampementsbacken.

I *Vi i SKB*, oktober 2009, framställs bredbandsutbyggnaden som om den är beslutad, men ett dylikt beslut har fullmäktige aldrig fattat. Utbyggnaden skall bekostas med en hyreshöjning om 85 kronor per månad & lägenhet.

Kampementsbacken 28-38 motsätter sig en utbyggnad av bredband därför att utvecklingen av fast bredband går rasande fort, t ex har comhem ökat hastigheten med ca 100 ggr de senaste 10 åren.

Trådlöst bredband utvecklas på samma sätt med ökad tillgänglighet och sjunkande priser.

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

att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse.

Motion 39

om installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse av Lena Broman, hyresmedlem i Timmermannen

I Vi i SKB, oktober 2009, framställs bredbandsutbyggnaden som om den är beslutad, men ett sådant beslut har fullmäktige aldrig fattat. Utbyggnaden skall bekostas med en hyreshöjning om 85 kronor per månad & lägenhet.

Jag, Lena Broman, motsätter mig en utbyggnad av bredband därför att utvecklingen av fast bredband går fort, t ex har Comhem ökat hastigheten med ca 100 ggr de senaste 10 åren.

Trådlöst bredband utvecklas på samma sätt med ökad tillgänglighet och sjunkande priser. Dessutom undrar jag vad som händer med det konsumenträttsliga skyddet om hyresvärdens ingår ett avtal med en operatör? Hyresgästen har ju inget enskilt avtal med operatören.

Bredband i bostäder ska anpassas efter privatpersoners behov och inte efter vad yrkesverksamma behöver i kapacitet.

Eftersom det redan nu är möjligt för medlemmar att skapa sig snabba bredbandsförbindelser föreslår jag stämman att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse.

Motion 40

om installation av speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse av Håkan Broman, hyresmedlem i Ryssjan

I ”Vi i SKB” oktober 2009, framställs bredbandsutbyggnaden som om den är beslutad, men ett sådant beslut har fullmäktige aldrig fattat. Utbyggnaden skall bekostas med en hyreshöjning på 85 kr per månad och lägenhet. Jag, Håkan Broman, motsätter mig en utbyggnad av bredband därför att utvecklingen av fast bredband går fort. T.ex. så har Comhem ökat hastigheten med ca 100 ggr de senaste 10 åren.

Trådlöst bredband utvecklas på samma sätt med ökad tillgänglighet och sjunkande priser. Eftersom det redan nu är möjligt för medlemmar att skapa sig snabba bredbandsförbindelser föreslår jag stämman att avslå förslaget om speciella bredbandsledningar i befintlig bebyggelse.

*Motionären bifogade bilagor, i form av tidningsartiklar, till sin motion.
Kopior av dessa kan beställas från SKBs kontor.
Kontakta SKB, Carina Challis, Box 850, 161 24 Bromma, e-post: carina.challis@skb.org*

Motion 41

om att installation av ny teknik ska vara leverantörsberoende.

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

När ny teknik installeras vid nybyggnation och i befintlig bebyggelse skall denna vara leverantörsberoende dvs. varken Comhem, Telia, PEAB eller annan leverantör skall tillåtas installera sådana lösningar att deras, eller någon av deras partners produkter, blir nödvändiga för installationens funktion.

Ett exempel på en leverantörsberoende installation som gjorts är, det för oss alla kända bolaget Comhem. Det finns också mindre kända installationer som porttelefoner, exempelvis nuvarande system med porttelefon för öppning av port/entrédörr på Bondegatan 15, 17 och Åsögatan 138. Dessa porttelefoner kräver nämligen ett fast telefonabonnemang (Telia) till en kostnad av 1740 kronor per år. Vilken annan nytta av ett fast telefonabonnemang har mobilanvändarna?

Dessa bindningar vittnar antingen om osunda knytningar till vissa bolag eller bristande kompetens som kostar oss boende stora summor.

Därför föreslås stämman:

att ålägga styrelse och förvaltning att se till att alla installationer är leverantörsberoende.

Motion 42

om att installation av ny teknik ska vara leverantörsberoende.

av Lena Broman, hyresmedlem i Timmermannen

När ny teknik installeras vid nybyggnation och i befintlig bebyggelse skall denna vara leverantörsberoende dvs. varken Telia, Comhem, PEAB eller annan leverantör skall tillåtas installera sådana lösningar att deras, eller någon av deras partners produkter, blir nödvändiga för installationens funktion.

Ett exempel på en leverantörsberoende installation som gjorts är, det för oss alla kända bolaget Comhem. Det finns också mer okända installationer som porttelefoner, exempelvis nuvarande system med porttelefon för öppning av port/entrédörr på Bondegatan 15, 17 och Åsögatan 138. Dessa porttelefoner kräver nämligen ett fast telefonabonnemang till en kostnad av c:a 1.740:-/år.

En hög summa för att kunna öppna porten för besökare, om man annars bara använder mobiltelefon.

Därför föreslås stämman:

att ålägga styrelse och förvaltning att se till att alla installationer är leverantörsberoende.

Motion 43

om bredbandsutbyggnad

av Lars Lingvall, hyresmedlem i Segelbåten

Enligt en artikel i Vi i SKB från oktober 2009 har styrelsen beslutat om utbyggnad av bredband via fiberkabel med installation av ”uttag i alla rum (vardagsrum och sovrum) samt i köket”.

I alla rum? Man tar sig för pannan!

Man behöver inte vara anställd vid riksdagens IT-enhet, som jag, för att veta att utvecklingen går mot alltmer bärbara datorer i stället för stationära. Och har man en bärbar dator som inte behöver sladd till elnätet vill man naturligtvis inte vara beroende av sladd till ett datauttag utan vill ha trådlös uppkoppling.

Och trådlös uppkoppling behöver inte ske genom att man själv har ett modem för trådlöst anslutet till något uttag (telefon eller kabel-tv), utan möjligheterna genom 3G- och 4G-uppkoppling blir allt bättre och är ett reellt alternativ.

Att installera uttag i alla rum är fullständigt onödigt och innebär mycket arbete och stora kostnader. Också varje boende drabbas, eftersom det blir intrång och oreda i samband med installationen och kan krävas stora omflyttningar av möbler, om uttag ska installeras i alla rum.

I artikeln sägs att ”tanken är att genom att använda det nya bredbandet kommer den enskilde hyresmedlemmen att kunna minska sina löpande kostnader för internet, tv och telefon.” Men SKB avser att ta 75–85 kronor per månad för den nya fibermöjligheten, så om besparingen blir mindre har det inte blivit någon besparing utan i stället en kostnad.

Man kan också undra över kostnaden för installationen. I en artikel i Svenska Dagbladet den 22 januari 2010 relateras hur en bostadsrättsförening tillsammans med tre andra installerat ny infrastruktur för bredband och att varje lägenhet för detta fått betala 3.000 kronor och att avskrivning sker på tre år.

Men SKB tänker höja hyrorna med 75 respektive 85 kr/månad – och anger ingen tidsgräns för när hyreshöjningen ska upphöra! På fem år har det blivit 4.500 respektive 5.100 kronor, och sedan ska tydligen hyresmedlemmarna fortsätta att betala hur länge som helst.

En allvarlig fråga är också: Har styrelsen haft rätt att fatta detta beslut om utbyggnad av bredband, med dess stora konsekvenser? Det kan ifrågasättas.

I § 28 i SKB:s stadgar står det: ”Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse.”

Och även om man gör bedömningen att styrelsen haft rätt att besluta kan man fråga: Borde styrelsen ha beslutat själv, eller borde man ha presenterat ett förslag för fullmäktige och låtit stämman avgöra? Vill vi att SKB ska vara en organisation med medlemsinflytande på papperet eller i praktiken?

Det är fullständigt orimligt att installera bredband med uttag i samtliga rum. Styrelsens förslag behöver revideras grundligt, och beslut ska inte tas av styrelsen utan av föreningsstämman.

Jag yrkar att stämman beslutar

att upphäva beslut fattade av styrelsen och dess arbetsutskott om kommande bredbandsutbyggnad med fibernät,

att ge styrelse i uppdrag att grundligt revidera sitt förslag och återkomma till fullmäktige med ett förslag för beslut på föreningsstämman.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 36- 40 och 43

Vi hänvisar till första och andra stycket i vårt yttrande över motion 35.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 41- 42

Hyresutskottet delar i princip motionärernas uppfattning att installationer skall vara leverantörsberoende där det ger fördelar för föreningen och de boende.

Styrelsens utlåtande över motion 34 – 43

Motionerna behandlar flera aspekter av samma fråga, införandet av bredband i SKBs äldre fastigheter.

Frågan om SKB bör installera bredband för data, TV och telefon med flera tjänster på samma sätt som i nyproduktionen har diskuterats och utretts under lång tid. Frågan har varit uppe på tre fullmäktigemöten och på föreningsstämman 2006, 2007 och 2009. Vid dessa tillfällen har ett positivt intresse från medlemmarnas sida kommit till uttryck. Styrelsen är tydlig med vilken inriktning utvecklingen av bredbandlösningar i SKB bör ha; framtidssäkra och leverantörsberoende öppna nät. Detta är också vad allmännyttan i Stockholm tillsammans med andra bostadsbolag och med stöd från Hyresgästernas Riksförbund gör idag. Över 100 000 lägenheter förses med fiberkablar och ansluts via Stockholms stamnät till öppna nät. Flera andra aktörer på bostadsmarknaden gör samma sak.

Det finns frågor om inte det mobila bredbandet kan vara ett alternativ. Det entydiga svaret är att mobilt bredband inte kommer att kunna erbjuda tillräcklig kapacitet till alla, men att det kommer att bli ett bra komplement till det fasta nätet.

Styrelsen har för sin del tagit upp frågan om utbyggnad med hyresutskottet och där kommit överens om en hyreshöjning för de som får möjligheten att utnyttja bredbandsnätet. För att göra installationen mer användbar har styrelsen, i samråd med hyresutskottet,

beslutat att fiberinstallationen ska kombineras med ett så kallat hemmanät. Hemmanätet är en installation med uttag i kök, sovrum och vardagsrum. Den bärande idén med det är att inte enbart sätta ett uttag i hallen, utan att verkligen ge medlemmarna möjlighet att utnyttja kapaciteten till att titta på TV, använda datorn och telefonen fritt och samtidigt på flera ställen i lägenheterna.

Angående plombering (motion nr 34) vill styrelsen anföra följande. Många nyttigheter i en fastighet utnyttjas bara av en del av de boende. Alla använder inte tvättstugan, lekplatsen, rullstolsrummet, hissen, cykelrummet mm. Listan kan göras längre. Alla betalar emellertid för detta i sin hyra; man betalar för möjligheten, sen är det upp till var och efter behov att nyttja dem. SKBs kostnad för en installation minskar inte för att man plomberar fibernätet.

Angående yrkandena om avslag om förslaget om bredbandsutbyggnad (motion nr 35-40) och yrkandet om att stämman ska upphäva styrelsens beslut om utbyggnad vill styrelsen anföra följande. Styrelsen har berett frågan noggrant och under flera år. Diskussioner och informationsutbyte har skett med SABO, hyresgästföreningen, de privata fastighetsägarna och utomstående tekniska experter. Slutligen har hyressamråd om hyreshöjningen ägt rum med hyresutskottet i vederbörlig ordning. Styrelsen anser därför att beslutet om bredbandsutbyggnaden har behandlats korrekt och efter noggranna överväganden.

Motionerna 41 och 42 yrkar att ny teknik ska vara leverantörsberoende. Den tekniska lösning som valts i detta fall är leverantörsberoende. Det är det som skiljer den beslutade lösningen från en del andra lösningar som finns på marknaden. Med ett öppet nät och med en kommunikationsoperatör som använder SKBs nät säkerställs att flera tjänsteleverantörer (för t ex TV, Internet och telefon) kan konkurrera på samma villkor. Kommunikationsoperatören upphandlas för en kortare period som möjliggör att även de kan utsättas för konkurrens med jämna mellanrum.

Styrelsen har velat undvika den situation som råder på kabelTV- området, nämligen att en enda operatör har monopolställning. Det har varit en viktig utgångspunkt vid beslutet om bredbandsutbyggnaden. Hyresmedlemmarna kan nu själva välja mellan olika operatörer som får konkurrera om pris och kvalitet. Detta ser styrelsen som den bästa lösningen i långa loppet.

Styrelsen menar avslutningsvis att beslutet att installera ett modernt bredbandsnät är förmånligt för SKBs medlemmar. Det bredbandsnät som nu kommer att byggas ger medlemmarna många fördelar. Det kommer att bli operatörsneutralt, framtidssäkert, med möjligheter till hög hastighet för kommunikation, bra utbyggnadsmöjligheter och kommer att vida överstiga andra lösningars förmåga som finns på marknaden idag. Den hyresökning det innebär kommer att kunna fås tillbaka med lägre priser på Internet, TV, telefon och andra framtida tjänster.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionerna 35 - 42 besvarade med vad som här redovisats, samt

att avslå motionerna 34 och 43.

Motion 44 om tillval av kyl/frys

av Mikael Spolander, hyresmedlem i Kampementsbacken

Under 2008 / 2009 diskuterades och föreslogs SKB att för miljö, ekonomi och service tillåta tillval vid byte av kyl/frys (motion 28). Motionen besvarades med ”att dagens tillvalsmodell tillgodoser de boendes behov och önskemål” och att ”Styrelsen kommer att se över möjligheten till ett utökat tillval i framtiden”.

SKB erbjuder dock ingen tillvalsmodell, dvs antal tillvalsmodeller är och har varit = 0.

Svaret att ”Speciella önskemål från enskilda hyresmedlemmar kan inte alltid tillfredsställas” blir här de facto att speciella önskemål aldrig kan tillfredsställas. ”I framtiden” blir med passivitet i ärendet ett omskrivet nej.

Förra årets motion bemöttes med tacksamhet och uppmuntrande kommentarer av många boende och kvartersrepresentanter från olika stadsdelar, varav flera redovisat byten på egen bekostnad till allehanda modeller eftersom tillval saknas. Vid ordinarie medlemsmöte i föreningen SKB Kampementsbacken den 20 april 2009 biföll mötet motion 28 om tillval av kyl/frys. Styrelsens uppfattning tycks alltså inte spegla de boendes behov och önskemål.

Boende hos SKB har inte heller annorlunda behov och önskemål än i samhället i övrigt. De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm har samtliga i mer än 20 års tid erbjudit sina hyresgäster, som Stockholmshem uttrycker ”ett sortiment av tillvalsprodukter som gör ditt hem ännu trivsammare”. Informationen presenteras talande nog under rubriken ”Boendeservice”. Där erbjuds fyra tillvalsmodeller av kyl/frys. Familjebostäder och Svenska Bostäder har enligt uppgift fler än fyra tillval. Alla modeller är inte valbara av alla boende vid alla tillfällen, men de är hur man än räknar fler än noll.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att stämman beslutar

att under 2010 tillåta tillval vid byte av kyl-/frysskåp

Styrelsens utlåtande över motion 44

Styrelsens uppfattning i frågan är att det är rimligt att erbjuda tillval där det finns efterfrågan och intresse hos medlemmarna, varför tillvalsmöjligheterna bör utökas till att gälla även denna typ av kyl/frys.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen.

Motion 45

om tillval av spis, alternativ med induktionshäll

av Anders Mattsson, hyresmedlem i Kärrtorp

Vid byte av spis finns standardspis glaskeramikhäll som tillval. Det går inte att välja induktionshäll.

Induktionshäll har flera fördelar:

- Drar mindre energi
- Värmer maten snabbare
- Värmen kan ställas in mer exakt
- Svalnar direkt

Att den drar mindre energi är bra för ekonomin och även för miljön.

Att den svalnar snabbt gör spisen säkrare vilket är viktigt om man har små barn och den blir enklare att hålla ren. Att den är snabbare och mer exakt är en fördel vid all matlagning och något som många uppskattar.

För familjer med barn så överväger absolut fördelarna den något högre inköpskostnaden.

Förslag: Att stämman beslutar att ett alternativ med induktionshäll ska läggas till vid tillval av spis.

Styrelsens utlåtande över motion 45

Styrelsens uppfattning i frågan är att det är rimligt att erbjuda tillval där det finns efterfrågan och intresse hos medlemmarna och rimlig möjlighet att hantera kostnaden för tillvalet på ett rättvist sätt. Spis med induktionshäll som tillval har i viss utsträckning efterfrågats under de senaste åren. Principer hur tillval skall betalas finns i dag liksom rutiner för hur kostnaden skall beräknas. Styrelsen tycker att det är rimligt att tillgodose önskemålet i motionen avseende induktionshäll i de fall och vid den tidpunkt det är aktuellt med spisbyte.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen.

Motion 46

om källsortering

av Hardy G Holmberg, fullmäktigsuppleant och hyresmedlem i Maltet

Jag refererar till förra årets motion som jag bifogar, tycker att den är ännu mer relevant nu.

Maltet 3:s soprum är som regel fulla. Det man förvånas över är att sopkärlen är fyllda

med allt som inte ska ligga där; tidningar, ca 50 % papper och hårdplast. Det innebär att SKB får betala två gånger för att föra bort detta:

- 1) genom rören
- 2) sophämtning

Insamling av kläder, skor, väskor m m.

Jag har följt detta ca ett år och kan konstatera att medlemmarna i SKB, kv Maltet ställer en del av detta i påsar i soprummet. Detta förmedlar jag till Erikshjälpen, som hämtar ca 2 – 3 m³ /vecka. På uppmaning hämtar de även skrymmande möbler.

När det gäller klädesinsamlingen skulle jag vilja att någon i företagsledningen och styrelsen sätter sig in i detta ärende. Jag kan förmedla kontakten.

Ska man lyckas att sortera fullt ut så måste man sortera **allt**.

Till motionen bifogades 2009 års motion nr 30 i samma ärende. Motionen återfinns i motionshäftet till 2009 års ordinarie föreningsstämma, samt på SKBs hemsida under Föreningsfrågor/Föreningsstämmor/Motioner till 2009 års ordinarie föreningsstämma. Kan också beställas från SKB; kontakta SKB, Carina Challis, Box 850, 161 24 Bromma, e-post: carina.challis@skb.org

Styrelsens utlåtande över motion 46

Motionären hänvisar till sin motion från förra året. Då svarade styrelsen att SKBs återvinningsrum är anpassade 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

Motionären vill att SKB därutöver ska installera kärl för hård- och mjukplast samt cellplast, papp och papper samt textilier, kläder och skor.

Styrelsen delar fortfarande motionärens engagemang för källsortering. De återvinningsrum SKB har idag medger emellertid inte ytterligare fraktioner, framför allt beroende på utrymmesbrist. De som vill sortera i ytterligare fraktioner har fortfarande möjlighet att göra detta och själv lämna avfallet på materialbolagens återvinningsstationer. Det finns i regel några återvinningsstationer i varje stadsdel.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 47 om budgetsamrådet/-dialogen

från kvartersrådet i Fårholmen-Bredholmen, Vårberg
genom Henrik Lindberg, fullmäktig samt Maria Waern och Lena Engström,
hyresmedlemmar

Efter att vi deltagit i flera så kallade budgetdialoger med representanter från SKB och även sänt in förslag på åtgärder som vi önskar i vårt kvarter, så tycker vi nu:

att det nu är dags att man avsätter en del av budgeten för underhåll som varje kvarter med kvartersrådet i spetsen själva får bestämma över.

Lämpligt vore att en %-sats av inkomna hyresintäkter för kvarteret avsätts. Detta tycker vi är en viktig åtgärd som stärker kvartersrådets roll. Detta behövs, för annars så känns denna dialog rätt meningslös i framtiden.

I rapporten ”SKB 2000” avsnitt 7.5 från föreningens framtidsgrupp så framkommer det att dialogen behöver utvecklas till en dialog från en monolog. Detta kan bli ett tydligt instrument i den riktningen och att varje kvarter dessutom behandlas var för sig.

Vi uppmanar stämman att besluta:

att alla kvartersråd får en viss del av underhållsbudgeten tilldelad sig. Exempelvis som en %-sats av inkomna hyresmedel för kvarteret. Summan disponeras enligt en långsiktig plan som upprättas av kvartersrådet i samråd med förvaltningen. Summan skall fonderas hos SKB och delar skall kunna sparas till kommande år för större investeringar. Givetvis så bygger detta på frivillighet från kvartersrådets sida.

att varje kvarter får egen tid med SKB:s administrativa personal för att behandla kvarterets budget.

Styrelsens utlåtande över motion 47

Frågan om medlemsinflytande och dialog är viktig för en förening som SKB. Styrelsen anser att dagens budgetdialog som utvecklats under åren är ett bra exempel på där SKBs personal, men sitt professionella kunnande, och medlemmarna med sina erfarenheter av att bo i kvarteren samverkar för att nå bästa möjliga resultat.

Budgetdialogen fungerar enligt följande.

SKBs kvartersråd inbjuds att inkomma med förslag på förbättringsåtgärder av kvarteren under våren, att gälla för nästa år. Förvaltningen och tekniska avdelningen kommer också in med förslag på åtgärder, baserade på fasigheternas tekniska och skötselmässiga behov. Behoven styrs bl a av skick, ålder och förslitning. För att hålla rätt på alla delar finns datoriserade hjälpmedel.

Kvartersrådets, förvaltningens och tekniska avdelningens förslag prissätts och rangordnas under sommar och tidig höst. Därefter inbjuder förvaltningen samtliga kvartersråd till möten, för att redovisa vilka åtgärder som prioriterats och vilka som prioriterats bort. I detta

läge finns pengar kvar av den tilltänkta budgetramen, så att möjliga tillägg ska kunna göras efter dessa möten, utifrån resultatet av dialogen. De senaste två åren har åtgärder för ca 1 Mkr/år ytterligare tillkommit i denna dialog med kvartersråden.

Styrelsen menar att denna form för inflytande är bra och i allt väsentligt fungerar väl. SKBs förvaltningsavdelning diskuterar givetvis förbättringsåtgärder med respektive kvartersråd.

Att som motionärerna föreslår avsätta pengar i förhållande till inkomna hyresintäkter skulle bli innebära att nya fastigheter med höga hyror och små underhållsbehov skulle erhålla stora underhållspengar och omvänt; äldre fastigheter med sannolikt relativt låga hyror och stora behov skulle få relativt små underhållsmedel.

Styrelsen menar att man med ett sådant förslag skulle gå miste om de möjligheter och den styrka en stor förening med många fastigheter har, att som nu styra underhållsmedel dit de gör störst nytta.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 48

om införande av avfallskvarnar i SKBs bostadsbestånd

av Tommy Pettersson, hyresmedlem i Brunbäret

Undertecknad motionerar om att avfallskvarnar installeras i bostadsbeståndet enligt följande:

- 1) I all nyproduktion installeras avfallskvarnar med start så snabbt som möjligt.
- 2) I de fastigheter där större renoveringar planeras installeras avfallskvarnar där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart.
- 3) I de fastigheter som då återstår utreds möjligheterna för installation av avfallskvarnar. Där det framkommer att sådana kan installeras på ett relativt enkelt sätt installeras dessa.

En installerad avfallskvarn är det enklaste sättet att skilja på det organiska och det brännbara hushållsavfallet i flerbostadshushåll, då separation i skilda kärl och separat hämtning inte är en realistisk möjlighet. Mina egna erfarenheter från separation av organiskt avfall var att mängden hushållssopor minskade med nästan hälften. Då fanns dock inga blöjbarn i hushållet.

Det separerade organiska materialet kan rötas till biogas för användning som ”miljövänligare” fordonsbränsle

I projektet Norra Djurgårdsstaden kommer avfallskvarnar att vara ett miljökrav. Därför anser jag att införandet av avfallskvarnar dels är att föredra av miljöhänsyn dels kommer att vara självfinansierade då avfallsmängderna kommer att minska.

Kostnaden för en avfallskvarn med standardinstallation ligger enligt en enkel desktopundersökning på nätet kring 4 000:- /hushåll

Nedan visas något av vad som skrivits om avfallskvarnar:

Lotta Edholm-borgarråd i Stockholm

Avfallskvarnar har länge varit ett effektivt sätt att bli av med matrester. Nu finns det också klara miljömässiga vinster med att i introducera dem i Sverige. Mindre sopor och möjlighet att framställa biogas är bra argument för att Stockholms stad ska engagera sig mer i frågan. Om detta har Karin Karlsbro, Erik Wassén och jag skrivit i Svenska Dagbladet idag,

2Fwww.svd.se%2Fopinion%2Fbrannpunkt%2Fartikel_3331549.svd

Vid Stockholm Vattens styrelsemöte den 4 september fattades beslutet att slopa avgiften för avfallskvarnar för privatpersoner.

Stockholm Vatten har nyligen gjort en utredning för att se om det finns möjlighet att införa köksavfallskvarnar i hushållen i Stockholms stad. Och utredningen visar att det är möjligt.

Stockholm Vattens styrelses beslut innebär att man slopar avgiften på 390 kronor och tillåter anslutning för alla privatpersoner som vill installera en köksavfallskvarn. Stockholm Vatten säljer inga avfallskvarnar och utför heller inga installationer eller service på dem. Anledningen till att man nu uppmuntrar privatpersoner till att börja använda avfallskvarnar är en förhoppning om att de kan bidra till att öka biogasproduktionen.

Enligt de nationella miljömål som finns uppsatta ska 35 procent av allt organiskt avfall komposteras eller rötas år 2010. Stockholm har ett mål på 20 procent. Dit är det en bit kvar men med hushåll som använder matavfallskvarnar eller kompost och med restauranger och storkök som satsar på att ta hand om sitt matavfall bör vi kunna nå målet i tid. Beslutet gäller från det att styrelseprotokollet är justerat, cirka en vecka efter mötet. Alla som har betalat för året får en återbetalning på mellanskillnaden.

Malmö stad har drivit ett pilotprojekt där man installerat köksavloppskvarnar som en lätthanterlig metod för att ta hand om matrester. Kvarnarna har visat sig vara ett effektivt sätt att ta vara på det organiska hushållsavfallet för att producera biogas.

Inför satsningen på att visa upp hållbarhetslösningar på bomässan Bo01 ville Malmö stad prova nya lösningar även för sopsortering. Staden sökte och fick år 2000 bidrag från det lokala investeringsprogrammet, LIP, för ett försök med avfallskvarnar.

Positiva effekter på miljö och ekonomi

Projektet var i första hand ett pilotprojekt avsett att prova en ny lösning. Därför är det svårt att sätta siffror på både den miljömässiga och den ekonomiska nyttan. Men det är uppenbart att det finns miljömässiga och ekonomiska vinster med avfallskvarnar.

- *Systemet producerar 0,9–4,9 m³ biogas/lägenhet och år, att jämföra med 0,6–1,8 m³/lägenhet och år för vanlig sopsortering.*

- *Biogasen används för att producera el och värme, vilket sänker CO₂-utsläppen.*
- *Matavfallskvarnen har för många boende fungerat som en katalysator för det personliga miljötänkandet.*
- *Kvaliteten på det organiska materialet har varit hög. Det behöver ingen efterbehandling eller bearbetning för att kunna användas för biogasproduktion, vilket är kostnadsbesparande.*

Med inlämnande av denna motion hoppas jag på bifall till motionen.

Styrelsens utlåtande över motion 48

Styrelsen följer med stort intresse Stockholm Vattens nya initiativ att om möjligt öka biogasproduktionen genom att stimulera installation av avfallskvarnar. I det kommande nybyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden kommer SKB att installera avfallskvarnar. Stockholms stad kräver där att byggherrarna installerar sådana. De erfarenheter som erhålls i samband med detta projekt kommer att vara vägledande för den fortsatta användningen av avfallskvarnar inom SKB. Det kan också bli aktuellt med att prova avfallskvarnar i det äldre beståndet för att få erfarenhet av tekniken och funktionen samt att kontrollera så att inga oacceptabla störningar uppstår hos närboende grannar.

SKB har för närvarande åtta servicebilar i verksamheten som drivs med biogas. Det är därför angeläget att biogASFörSörjningen kan tryggas på ett så bra sätt som möjligt. Om SKB genom att installera avfallskvarnar i nybyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden och på andra ställen, kan bidra till att biogasproduktionen förbättras så ska naturligtvis dessa installeras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Ett annat sätt att återanvända matavfallet är att samla in en organisk fraktion tillsammans med övrig återvinning, vilket för närvarande sker i kv Maltet och kv Kappseglingen i kvHammarby Sjöstad.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 49 om vindkraftsel för lägre energikostnader och bättre miljö av Bertil Nyman, fullmäktig för köande medlemmar

Jag föreslår att SKB skall utreda förutsättningarna för att köpa vindkraftsel till fastighetselen (d v s el för hissar, trapphusbelysningar, fläktar, trapphus m m) i en del av fastighetsbeståndet.

Det finns två sätt att investera i vindkraft:

- Köpa ett helt eller delar av ett vindkraftverk
- Köpa andelar i ett vindkraftkooperativ. Det finns idag 70 st vindkraftkooperativ i Sverige och de har ca 20 000 delägare totalt.

Totalt finns det ca 1500 vindkraftverk i Sverige idag. Hälften har tillkommit de senaste fem åren.

SKB har tidigare uttryckt att det måste vara en mycket riskfylld investering att köpa andelar i vindkraftverk. Jag delar inte den uppfattningen. Jag har själv haft vindkraft i fyra år.

I april 2009 ordnade SABO en konferens om investeringar i vindkraft. Intresset var stort och i dagsläget har ca 15 SABO-företag investerat i vindkraft, t ex Askersundsbosträder, Familjebostäder i Göteborg, Finnvedsbostäder i Värnamo och Sigtunahem.

Börjar man med en investering för fastighetsel i säg 10% av fastighetsbeståndet är det en investering på ca 3 Mkr. Risken i detta är måttlig, det finns självklart möjligheter också! Fastighetsbolaget Wallenstam har t ex i dagarna meddelat att man satsar 390 Mkr i nya vindkraftverk. Jag tror inte heller att ägarna till de 1500 vindkraftverken enligt ovan känner att de har tagit en stor risk!

Många av våra medlemmar har ett starkt miljöengagemang. Det man då kan göra är t ex att köpa kravmärkt mat, sopsortera, välja lågenenergi- och LED-lampor, cykla m m. Skulle SKB köpa vindkraftel är det säkert många som blir stolta över det!

Stoockholms Stad skriver i sitt miljöprogram att upphandlad el bör uppfylla kraven för miljömärkning. Det är säkert till fördel för SKB vid markanvisningar, om vi också lever upp till detta!

På sikt bör all fastighetsel vara vindkraftsel! Även de boende bör kunna få det!

Jag yrkar på att SKB skall utreda förutsättningarna för att köpa vindkraftsel för minst 10 % av fastighetsbeståndet.

Styrelsens utlåtande över motion 49

Motionären föreslår att SKB skall utreda förutsättningarna för att köpa vindkraftsel till minst 10 % av fastighetsbeståndet. Styrelsen delar motionärens uppfattning och har i den nya miljöplanen ett mål som lyder ”utreda möjligheterna till egen vindkraft”.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att bifalla motionen

Motion 50

Reducera byggandet

av Ove Seltmann, kömedlem

Med tanke på trenden av minskade reallöner och ökande arbetslöshet som pågått under flera decennier föreslås att SKB minskar bygg verksamheten till intervallet 30- 40 nya bostäder per år. Hyror, fonderingar och insatser kan då förbli oförändrade under många år framöver.

Motivering.

Vi bör ställa oss frågan. Hur stort Stockholm vi vill ha? Vill vi medverka till att det blir större och dessutom betala för det i form av höga hyror, medlemsavgifter och fonderingar? Det kan inte tas för givet att SKB alltid ska bygga!

Styrelsens utlåtande över motion 50

Motionären vill att SKBs nyproduktion reduceras till 30-40 lägenheter per år. Föreningsstämman har tidigare behandlat liknande motioner med förslag om att byggandet av nya lägenheter skall begränsas eller upphöra. Frågan om SKBs nyproduktion har diskuterats vid ett flertal tillfällen och föreningsstämman har vid samtliga tillfällen ansett det som angeläget att nyproduktionen av lägenheter fortsätter.

Att föreningen har över 82 000 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 våra bostäder.

Den framtida utbyggnadstakten bestäms av föreningens ekonomiska situation och hur pass attraktiva bostäder som SKB kan bygga. Det grundläggande är givetvis att det finns ett intresse hos medlemmarna. 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 motionen

Motion 51 om att bygga köksettor med hiss av Ylva Löfstrand, kömedlem

Jag föreslår att SKB spränger in ”köksettor” i alla nybyggen med hiss.

”Köksettor” skulle motsvara de ”spisrum” som fanns förr att hyra. Dessa köksettor skulle kunna kompletteras med en hall, ett badrum typ rullstol, d v s med ett rymligt badrum, och det minsta sovrummet . Ettorna skall inte vara för familjebildning, utan ett alternativ för en ensamstående utan hiss att flytta till. Jag tror att de ettor som finns inte alltid har hiss Samtidigt kan en ungdom möblera sitt spisrum som sitt allrum, och få tillgång till privat sovkammare. Dessa ettor kan vara på 35 -40 kvm. obs det skall heta typ ”köksetta” i annonserna. En viss cirkulation av bostäderna kan bli en marginaleffekt.

Med hopp om att denna text förmedlas dit den skall till motioner, och att den kan bli antagen vilket år som helst.

Styrelsens utlåtande över motion 51

Motionären vill att SKB skall bygga sk ”köksetor”, små lägenheter om 35- 40 m² med enklare standard i nyproduktionen. SKB bygger ett antal smålägenheter insprängda i de nybyggnadsprojekt där det är möjligt. Kv Maltet i Hammarby Sjöstad som blev inflyttningsklart 2006 innehåller 20 lägenheter på mellan 32 –44 m² och ytterligare 15 lägenheter som är mindre än 60 m². I kv Marviken och Agendan som precis blivit inflyttade finns 8 lägenheter mindre än 50 m och i kv Glottran där produktionen pågår för fullt planernas 13 lägenheter som är mellan 36 och 48 m². Alla dessa lägenheter har snåla planlösningar som påminner om motionärens önskemål. Lägenheternas standard styrs av Plan- och Bygglagen med tillhörande tillämpningsföreskrifter varför SKB som enskild byggherre inte kan frånga den minimistandard som föreskrifterna innehåller. Dessa lägenheter är förhållandevis dyra att producera eftersom de trots sin ytsnålhet ändå ska innehålla ett fullgott badrum, ha mått som möjliggör att rullstolsbunden hyresmedlem kan förflytta sig i lägenheten och ha en fungerande matlagingsinredning. Lägenheterna skall vid hyresättningen dessutom bära sin andel av den gemensamma investeringen så som förråd, tvättstuga, kvarterslokal mm.

Styrelsen kommer även fortsättningsvis planera för att nybyggnadsprojekten där så är lämpligt skall innehålla små lägenheter utformade på det vis som beskrivs ovan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 52 om de köandes sparande

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Ursprungligen krävdes för medlemskap i SKB att den enskilde medlemmen själv sparade till sin lägenhet.

Genom att bibehålla samma nominella värde på sparandet så har istället bördan för införskaffande av bostäder ensidigt 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.

SKB-Portalen skb.syntes.be är öppen för alla medlemmars motioner och diskussioner runt dessa.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman besluta

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

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

Styrelsens utlåtande över motion 52

Motionären skrev en liknande motion till föreningsstämman 2009. Styrelsen hänvisade då till den pågående utredningen kring medlemmarnas framtida sparande och upplåtelseinsatser. Utredningens förslag redovisades och diskuterades på fullmäktigedagen i november 2009 och finns i sin helhet på föreningens hemsida. Vid detta tillfälle kunde konstateras en bred uppslutning kring förslaget. Utredningen ligger också till grund för det förslag till ändringar av SKBs bospär- och insatssystem som kommer att behandlas på föreningsstämman 2010. I det förslaget föreslås en viss höjning av bospärgränsen.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar måste en förenings stadgar ange den insats som varje medlem ska erlagga. Detta gäller i SKBs fall även bospärgränsen. Eventuell justering av insatser och bospärgräns kan ske först sedan förenings stadgar ändrats. En sådan rörlig/successiv justering av bospärgränsen som motionären föreslår är därför inte tillåten. Medlemmar som vill spara mer kan dock göra det genom frivilligt bospärande.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen

Motion 53

om återgång till 2003 års hyra

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

SKB har – för en kostnad om ca 350 000 kronor – anlitat Temaplan för att göra en statistisk undersökning avseende medlemmarnas betalningsvilja. Undersökningen följer inte sedvanliga normer för statistiska undersökningar, och det påstådda resultatet saknar grund. Denna undersökning har sedan använts som motivering för en ”differentierad hyressättning” – något som helt strider med SKB:s ursprungliga målsättning.

Denna hyressättning innebär att under perioden 2004-2010 uttaxerades extra

$$6*10 + 5*6,2 + 4*0 + 3*5 + 2*6,4 + 1*11,5 = 130,3$$

2004 2005 2006 2007 2008 2009

miljoner kronor¹ från **vissa** boende medlemmar.

Under åren 2003-2008 har SKB visat ett överskott om 313.9 miljoner kronor. Samtliga hyreshöjningar kunde ha uteblivit och SKB ändock gått med överskott. SKB skall dock 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 (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.

Genom införandet av den differentierade hyressättningen bryter styrelsen mot svensk lag.

Bara för att ge ett exempel: De köande har inte vidkänts någon kostnadsökning sedan mitten på 70-talet. De boende har däremot fått många hyreshöjningar. 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 ge sina pengar till dem som inte sparat!

Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman besluta

att 2003 års hyresnivå återställs.

att de extra uttaxeringarna, om 130.3 miljoner, för 2004-2009 återgår till de boende samt

att 2003 års beslut om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

¹Med t ex 6*10 skall förstås höjningen om 10 miljoner som infördes från och med 2004 och som i slutet av 2009 verkat i 6 år.

Hyresutskottets utlåtande över motion 53

Eftersom årets motion är i det närmaste identisk med 2009 års motion nr 50 - vilken stämman inte biföll - hänvisar vi till det årets yttrande andra och tredje stycket:

”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 förhållnings-sättet 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.

Om motionären anser att styrelsen och hyresutskottet bedriver olaglig verksamhet kan motionären göra en polisanmälan så att saken får utredas i annan ordning.

Styrelsens utlåtande över motion 53

Grunderna för beräkning av föreningens hyror återfinns i föreningens stadgar (§ 42). Där sägs att de totala intäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. En långsiktigt god ekonomi är en förutsättning för att kunna minimera finansiella kostnader och andra riskkostnader eller för att kunna bygga nya bostäder och underhålla de gamla.

Till ytterligare stöd för hyressättningen finns föreningens riktlinjer för hyressättning som fastställdes av föreningsstämman 2009. Till grund för de riktlinjerna ligger en utvärdering som gjordes efter fem år (2008) av hyressättningsprinciperna från 2003. Hyreshöjningarna uppstår genom ökade kostnader för driften av SKBs hus, till exempel värme, vatten, fastighetsskötsel med mera. Hyreshöjningarna som har gjorts sedan 2003 har varit små och har totalt sett legat under allmännyttans hyreshöjningar. 2006 höjdes inte hyrorna och 2010 har inte heller bostadshyrorna höjts. De hyreshöjningar som gjorts andra år har i enlighet med föreningens stadgar skett efter samråd mellan hyresutskottet och styrelsen. Att göra återbetalningar av tidigare beslutade hyreshöjningar är inte förenligt med en långsiktigt god ekonomi för föreningen..

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen

Motion 54 om möjlighet till E-faktura

av Hans Söderlundh, fullmäktig i Stångkusken och Lena Söderlundh, hyresmedlem i Solsången

För att betala räkningar har medlemmarna i dagsläget två huvudalternativ – via plusgiro eller autogiro. Standardalternativet är att SKB skickar ut faktura med vidhängande plusgirotalong varefter medlemmen själv väljer hur betalningen ska gå till – kontant på bank, via betalorder alternativt via internetbank. Alla dessa betalningssätt kräver pappershantering och andra bestyr. Dagens alternativ för att slippa dessa besvär är att ansluta sig till autogiro. Autogiro kräver, förutom det initiala pappersarbetet, även att medlemmen har fortlöpande kontroll. I praktiken innebär detta att många väljer bort autogiro då man önskar ha större kontroll över sina transaktioner, speciellt när det handlar om stora belopp som hyra.

På marknaden finns sedan 2002 E-faktura som ett alternativ till nämnda betalningsrutiner. E-faktura är ett papperslöst system för att betala fakturor via internetbanken. Fakturan är ett elektroniskt dokument och har utseendet av en vanlig faktura. Till skillnad från autogiro ger E-fakturan kontoinnehavaren full kontroll vid varje betalning utan att behöva ange fakturaspecifikation såsom långa OCR-nummer. I normala fall behöver betalaren endast godkänna betalningen men vid behov går det enkelt att ändra uppgifterna på fakturan. Systemet innebär även att alla betalningar sparas via internetbanken eller genom att betalaren sparar ner fakturan som en pdf-fil på datorn.

Fördelarna med E-faktura är generellt sett mer bekvämlighet och mindre risk för missade förfallodagar jämfört med pappersfakturor. Det blir lägre kostnader med E-faktura och framför allt är det ett mer miljövänligt alternativ, då transporter och pappersanvändning minskar. Ytterligare en fördel är att betalning via E-faktura alltid är möjlig bara man har tillgång till internetbanken, vilket kan vara praktiskt under semestertider.

Allmänt kan man konstatera att betalning via E-faktura blir ett allt vanligare sätt att betala räkningar i svenska samhället. Det är därför rimligt att förvänta sig att även SKBs medlemmar ges möjlighet att använda sig av E-faktura.

Med hänvisning till ovanstående yrkar vi:

att SKB snarast inför E-faktura som ett alternativt sätt att betala räkningar.

Styrelsen utlåtande över motion 54

När e-faktura var nytt på marknaden gjorde SKB en undersökning om att erbjuda denna betalningsmöjlighet för våra medlemmar och hyresgäster men fann då kostnaden för hög i förhållande till det beräknade användandet. Användandet av internetbanker och e-faktura vid betalningar ökar successivt i samhället. Antalet förfrågningar från SKB-medlemmarna om möjlighet till e-faktura ökar också. Styrelsen ser positivt på att föreningen kan erbjuda e-faktura i framtiden. Styrelsen kommer därför att låta utreda frågan med inriktning att införa möjlighet till e-faktura så snart det är praktiskt möjligt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att bifalla motionen.

Motion 55 om för mycket personal

av Mikael Möller, hyresmedlem i 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” diskuterades den för oss boende medlemmar viktigaste gruppen anställda. Den som vi boende behöver.

Här återupptas diskussionen 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 visades att 80 personer är fullt tillräckligt för att sköta organisationen SKB. Detta innebär att drygt 30 tjänster skulle kunna dras in.

En jämförelse som stämmer till eftertanke är att jämföra med ett privat bolag. Förra året jämfördes med 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 sed vanlig 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.

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

Nu hävdar styrelsen att man inte jämför sig med Akelius men väl med Wallenstam så låt oss se vad en sådan jämförelse kan ge. Dock uppstår nu diverse hinder, ty deras redovisning ser annorlunda ut och det är endast driften punkt 2) ovan vi kan jämföra.

¹Följande siffror har angetts Årsredovisning 2007.

- 1) Central administration och medlemsservice 30 miljoner.
- 2) Fastighetsskötsel 39 miljoner.
- 3) Reparationer 24,5 miljoner.
- 4) Lokal administration 17 miljoner.

2' SKBs driftkostnader (2008) är 230 miljoner och Wallenstams 440 miljoner. Om SKB var lika effektivt som Wallenstam skulle driftkostnaderna vara

$$440 * \frac{6976}{9936} * \frac{400132}{400132+233586} = 195$$

miljoner kronor. En skillnad till SKBs nackdel med 35 miljoner.

Hemställer därför att fullmäktige ger en, från revisionsfirman Ernst & Young AB, oberoende och välrenommerad revisionsfirma i uppdrag

att göra en opartisk utredning över SKBs kostnader.

Styrelsens utlåtande över motion 55

Motionären inlämnade en till stora delar likalydande motion 2009. Föreningsstämman beslutade då att avslå motionen.

Personalkostnaderna 2008 (löner, ersättningar, sociala kostnader och pensioner) uppgick enligt SKBs årsredovisning not 7 till 56,7 mkr. Denna summa avser samtliga som erhållit skattepliktig ersättning från SKB, d v s ordinarie personal, sommaranställda och förtroendevalda, samt sociala kostnader. Motionären hänvisar till en siffra som avser löner, ersättningar, sociala avgifter samt material för reparationer och skötsel, förbrukningsinventarier, IT-kostnader, m m år 2007.

Styrelsen anser att SKB har en väl anpassad personalvolym (se även styrelsens utlåtande över motion 32).

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 AB, HEBA, m fl, vilka i resp årsredovisning återger uppgifter om drift, underhåll och administration. SKBs kostnader är lägre än flertalet av ovanstående företags motsvarande kostnader. Det är också viktigt att framhålla att det löpande sker en granskning respektive uppföljning av kostnadssituationen inom föreningens olika verksamhetsområden.

SKBs driftskostnader 2008 är 191 mkr. Den summa - 230 mkr – som motionären redovisar torde avse driftnettot (d v s intäkterna minus fastighetskostnader). Styrelsen lämnar därför motionärens jämförelse SKB - Wallenstam AB utan kommentar.

Enligt revisorslagen skall en auktoriserad revisor utföra sina revisionsuppdrag med opartiskhet och självständighet samt vara objektiv. SKBs revisionsbolag Ernst & Young AB är ett auktoriserat revisionsbolag. Styrelsen anser i nuläget att det inte finns anledning att göra en ”opartisk utredning över SKBs kostnader”.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen fullmäktige

att avslå motionen.



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Drottningholmsvägen 320

Box 850 161 24 Bromma

www.skb.org

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

E-post skb@skb.org