



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Motioner till 2011 års ordinarie föreningsstämma

Motionär har rätt att delta i medlemsmöten i samband med behandlandet av sin motion för att presentera denna. Motionär har även rätt att närvara på föreningsstämman i samband med behandlandet av sin motion och delta i överläggningarna om denna, men ges ej ytterligare förslagsrätt där.

Innehållsförteckning

1. Om ändring av stadgarna § 6. Överföring av medlemskap.....	5
2. Angående rösträtt	6
3. Angående medlemsmöten.....	7
4. Om att reformera turordningssystemet!.....	8
5. Om stopp för medlemskap för personer under 18 år	10
6. Om seniorboende +55år	11
7. Om trygghetsboende för SKB medlemmar	11
8. Om utveckling av tidningen "Vi i SKB".....	13
9. Om utvecklingsutskott — ett nytt arbetsutskott till fullmäktige	16
10. Om hyressättning och korta besök i SKB-lägenheter	18
11. Angående medlemmens val vid inflyttning i det äldre beståndet.....	20
12. Angående medlemmens val vid nyproduktion.....	21
13. Om begäran av utredning om hyres-/ägarmodellen.....	21
14. Om utredning av hyr-/ ägamodell.....	21
15. Om förnyat ställningstagande till den kritik (såväl positiv som negativ!) som Stockholms Stad avgivit i ett tjänsteutlåtande.....	21
16. Om kooperativ hyresrätt/ägarlägenheter	23
17. Om välorganiserad andrahandsuthyrning	25
18. Om att förlust av lägenheter förvrider turordningssystemet	26
19. Om sänkt avgift för mopedparkering i SKB-garage.....	29
20. Angående parkeringsplatser på SKB:s mark i Gröndal	30
21. Om SKB – Plus	32
22. Om ofullkomlig köksstandard.....	33
23. Om installation av kolfilterfläkt i kvarteret Glöden.....	36
24. Avseende ändring av vad som ingår i medlemmens åtagande respektive föreningens.....	36
25. Om tydligare information kring regler.....	37
26. Om översyn av system för portöppning	38
27. Om enkät beträffande bredbandsnät.....	39
28. Om bredband - förändra monopolet	39
29. Om outnyttjat fiberuttag - ingen kostnad	40
30. Angående bredband.....	41
31. Om fiberbetalning - ej oändligt.....	42

32. Ongående ljudisoleringsstapeter i gamla lägenhetsbeståndet	43
33. Om SKBs bostadssociala ansvar	44
34. Om takterrass/balkong till vindslägenheterna i kv Kartan	46
35. Om uteplatser/terrasser	46
36. Om att bygga minst 60 % billigare	47
37. Om SABOs Energiutmaning "Energijakten"	48
38. Angående en återgång till 2003 års kallhyra.....	49
39. Om att se över insatser och hyror i nyproduktion	51
40. Om sparande i JAK-banken.....	52

Motion 1

om ändring av stadgarna § 6. Överföring av medlemskap

av Henrik Winberg, hyresmedlem i Göken

Nuvarande lydelse:

§ 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.

Motionerar ändring av andra meningen enligt:

”Likaledes gäller att medlem vid isärflyttning efter ett upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande får överföra sin andel i föreningen på förutvarande make/maka eller sambo.”

(Amn. Går säkert att formulera bättre)

Motivering

Jag anser att det inte handlar primärt om upplösning av ett förhållande utan av behovet att flytta isär. Behovet och orsaken kan vara

dels upplösning av ett förhållande som kräver isärflyttning, eller dels för att fysiskt flytta isär för att kunna bibehålla ett långt förhållande (det finns säkert även andra motiv).

På detta sätt så anser jag att man, i stadgarna, visar mer pragmatism för att på ett bra sätt kunna bistå sina medlemmar i besvärliga familjesituationer så länge det inte föreligger missbruk av innehav och turordning.

För närvarande upplevs denna del av stadgarna som om SKB inte önskar ta hänsyn till andra viktiga skäl för att kunna hjälpa sina medlemmar och sina kunder.

Min motion likställer vad man kan kalla för mer tvingande skäl (skilsmässa och liknande) och mindre tvingande skäl. Vid mindre tvingande skäl så kan man tänka sig att man blir skyldig att betala en administrativ avgift, eftersom det är ett visst mått av val.

Övrigt

Dessutom bör man kanske exemplifiera vad som menas med ”långvarigt”. (Inser att det kan vara knepigt eftersom innebörden av ”långvarigt” varierar i livet. Kanske en medlemspanel skall avgöra?)

Om behov föreligger så ställer jag gärna upp och bidrar med vad som krävs.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Medlemskap i SKB är personligt, men överlåtelse medges till make/maka/sambo vid dödsfall och vid långvarigt äktenskap eller samboförhållande. Sådana överlåtelser sker idag mellan personer som bor i SKB. Inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilka medlemmar som får hyra en viss lägenhet. Turordningen uppfattas av många medlemmar som något rättvist och positivt. Det är en styrka med enkla och klara regler som anses rättvisa.

En ändring av skrivningen i stadgarnas § 6 från upplösning av långvarigt äktenskap till isärflyttning som motionären skriver skulle utgöra ett betydande undantag från huvudregeln som på sikt kan kullkasta turordningsprincipen. Motionären undrar också vad som menas med långvarigt. Styrelsen medger att det är svårt att fastslå vad som kan anses som långvarigt äktenskap. Troligtvis varierar uppfattningen från förhållande till förhållande vad som kan anses långvarigt. I de interna riktlinjer som tillämpas vid överföring av medlemskap har tidsgränsen satts till sex år.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 2 angående rösträtt

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

I SKB tillämpas ett uråldrigt röstförfarande baserat på elitistiska principer. Endast om du tillhör ”eliten” kan du bli vald till förtroendeposter och därmed ha möjlighet att verka för goda ideer och argumentera mot dåliga. I val till Sveriges riksdag (ca 4 miljoner röstberättigade) kan var och en avge sin röst. I val till SKB (ca 83000 röstberättigade) kan endast 108 avge sin röst. Resultat, de boende får betala den rådande maktelitens projekt.

På skb.syntes.be/2011/MotionerSKB2011.htm diskuteras frågan mer.

Hemställer att årsmötet beslutar

att grupperna köande och boende ekonomiskt skiljs åt.

att alla i gruppen köande skall ha rösträtt vad gäller de köandefrågor som de betalar för.

att alla i gruppen boende skall ha rösträtt vad gäller de boendefrågor som de betalar för.

Styrelsens utlåtande över motion nr 2

Motionären har invändningar mot SKBs parlamentariska system. Bakgrunden till att det systemet används inom föreningen är det stora antalet medlemmar vilket omöjliggör att alla medlemmar kan delta på föreningsstämmor och avge sin röst. För att praktiskt kunna hantera stämmofrågor tillämpar SKB i likhet med en mängd olika föreningar och orga-

nisationer (däribland den svenska riksdagen) ett system med representativ demokrati där medlemmarna representeras av valda ombud. Dessa ombud (fullmäktigeledamöterna) representerar både kömedlemmar och hyresmedlemmar i enlighet med SKBs stadgar.

Att, som föreslås i motionen, skilja kömedlemmar och hyresmedlemmar åt, strider mot SKBs föreningsidé. I en medlemsförening hjälper man varandra för ömsesidig nytta. Den köande söker bostad och kan bli hyresmedlem. Hyresmedlemmens bostad blir en dag en köande medlems bostad. Såväl köande som boende är medlemmar i samma förening och har, genom den representativa demokratin, rätt att yttra sig över samtliga frågor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 3 **angående medlemsmöten**

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

En demokratisk grundprincip är att på medlemsmöten har endast medlemmar rätt att närvara, yttra sig och rösta. På möten under 2010 deltog, av SKB, anställd personal som aktivt pläderade för en totalt onödig utbyggnad av fast bredband. På grund av deras agerande åsamkades de boende medlemmarna en onödig kostnad om ca 80 miljoner (ränta oräknad). Detta är inte första gången som anställd personal förorsakat de boende onödiga kostnader.

På skb.syntes.be/2011/MotionerSKB2011.htm diskuteras frågan mer.

Hemställer årsmötet uttalar som sin mening

- att SKB skall vara en demokratisk organisation där alla medlemmar skall ha lika möjlighet att påverka.
- att på medlemsmöten får ingen anställd personal närvara.
- att alla personval på alla årsmöten skall vara slutna.

Styrelsens utlåtande över motion 3

SKB är en demokratisk organisation. Detta garanteras genom föreningens stadgar, där särskilt §§14 – 19, §§ 24 - 26 samt § 28 beskriver föreningens demokratiska modell. Vid olika föreningsmöten, som medlemsmöten, kvartersrådsmöten, fullmäktigedagar och föreningsstämmor deltar ibland anställd personal för att informera i sakfrågor, svara på frågor, redovisa projekt etc. Detta gör att kontakten mellan boende/köande och föreningens verkställande organisation blir bättre liksom att information och erfarenhetsåterföring kan ske på ett bättre och snabbare sätt. Kontaktvägarna blir därmed kortare. Den anställda personalen deltar dock aldrig i några omröstningar eller beslut.

SKBs medlemmar torde själva vara fullt kapabla att på möten ta ställning till huruvida

omröstningar skall vara öppna eller slutna, samt att självständigt bedöma värdet på information som ges av anställda.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse att-sats 1 för besvarad, samt
att avslå att-sats 2 och 3.

Motion 4 **om att reformera turordningssystemet!**

av Ola Kjellberg, kömedlem

En av de viktigaste frågorna i SKB är frågan om turordningsreglerna. Flertalet motioner har skrivits under 2000-talet avseende kötiderna. Samtliga motioner har blivit avslagna med vaga motiveringar om att folk i större utsträckning skulle byta bort sina lägenheter externt om de förlorade sin turordning vid kontraktsskrivning i SKB. Men redan i dag är ju SKB bunden av hyreslagen vad gäller bytesrätten. Det är inget SKB kan göra något åt (om inte lagen förändras) utan föreningen borde i stället tänka på hur turordningssystemet ska moderniseras. SKB skriver ju själva att andra bostadsföretag tillämpar regeln att man förlorar sin turordning när man skriver kontrakt och får börja om från början. Detta tillämpas redan av de flesta andra bostadsbolag. SKB har alldeles för få lägenheter i förhållande till medlemmar. Sedan december 2006 har antalet medlemmar ökat från drygt 79 000 till 83 500, dvs 4 500 medlemmar på 4 år. Färre än 10 procent av SKBs medlemmar har en SKB-lägenhet.

Kötiderna är enligt SKB:s egen hemsida:

Kötiderna är för närvarande:

Stockholms innerstad från 25 år

Inre ytterstaden från 25 år

Yttre ytterstaden från 0 år

Problemet är att så få vill bo i ytterstaden.

Det säger sig självt att det är dags för förändringar av turordningssystemet.

Vissa påstår att SKB ska bygga bort bostadskön. Det lär inte fungera om man tittar på hur utvecklingen hittills sett ut. Dessutom är insatserna kraftigt höjda för dessa nyproduktionsobjekt och hyrorna är skyhöga. Personer med dålig ekonomi har inte en chans.

Det är innerstadslägenheter med låg hyra som främst efterfrågas.

Det är det föräldrade turordningssystemet inom SKB som måste förändras och ju snabbare föreningen inser detta desto bättre för alla medlemmar. Som situationen ser ut idag kan SKB inte garantera att samtliga medlemmar erbjuds en lägenhet i framtiden. SKB måste naturligtvis bygga nytt OCH förändra turordningssystemet.

Det föräldrade turordningssystemet inom SKB gör köande medlemmar missnöjda och vissa vill till och med lämna föreningen i protest. SKBs undersökning av medlemmarnas inställning till föreningen visar att de flesta är nöjda och medlemsantalet i SKB ökar. Att antalet medlemmar ökar torde delvis ha att göra med att bostadssituationen i Stockholm är så akut, så i ren desperation söker människor medlemskap i föreningen trots att utsikterna att få lägenhet är i princip obefintliga. Åtminstone för dem som vill ha attraktiva innerstadslägenheter med låg hyra.

Enligt en enkät 2005 bland köande medlemmar vill 50 % bo i innerstan och bara 7 % i yttre områden. Tyvärr var den viktigaste frågan för köande medlemmar inte med, nämligen Anser du att kötiderna i SKB är rimliga? Svaret på denna fråga torde delvis avspegla sig i frågan Hur nöjd är du med ditt medlemskap i SKB totalt sett? Där är bara 22 procent helt nöjda, medan hela 38 % ger underbetyg, dvs 3 poäng av 5 eller mindre (SKBs enkät om köande medlemmars syn på medlemskapet i SKB).

I dag ägnar sig många med bra turordning bara åt att flytta runt bland SKBs lägenhetsbestånd. De har blivit en slags ”boendeadel” inom SKB där det bara är att välja och vraka och flytta till en lite större lägenhet, lite större balkong eller lite snyggare köksluckor. Skräckexemplet var en person som fick en mindre lägenhet på Orvar Odds väg för ett par år sedan med turordningen januari 1947, dvs 59 års kötid. För att överhuvudtaget komma ifråga för de mest attraktiva innerstadslägenheterna med låg hyra (det som de flesta vill ha) krävs 30 års kötid eller mer. Låt alla ha samma chans att få en attraktiv SKB-lägenhet i innerstan med låg hyra.

För att motverka detta ”boendeadelssystem” inom SKB måste något med kötiderna hända vid kontraktsskrivningen. Med ett reformerat turordningssystem står SKB bättre rustat att möta framtidens krav på en föränderlig bostadsmarknad. Förändringarna borde införas från 1 jan 2012, helst tidigare.

Med stöd av ovanstående yrkar jag därför på följande:

1. att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarnas kötider *nollställs* vid kontraktsskrivning
eller
2. att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarnas kötid *halveras* vid kontraktsskrivningen
eller
3. att föreningsstämman beslutar att förändra SKBs turordningssystem, så att medlemmarna förlorar *10 år* vid kontraktsskrivningen
och
4. att föreningsstämman utser en utredningsgrupp att utreda frågan ytterligare.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Yrkandet som motionären ställer har behandlats på tidigare föreningsstämmor.

En grundläggande tanke med SKBs system är att även efter det att en medlem har fått en lägenhet skall ska denne ha möjlighet att söka ny lägenhet när livssituationen förändras. Detta kan vara fallet t.ex vid ändrad familjesituation. Får redan boende medlem i föreningen en ny lägenhet blir det ju en lägenhet ledig till föreningen. Om medlem inte skulle ha möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd skulle det skapa en inlåsnings effekt som sannolikt skulle öka risken att lägenheten byts externt mot en lägenhet utanför SKBs bestånd.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen.

Motion 5

om stopp för medlemskap för personer under 18 år

av Ola Kjellberg, kömedlem

Jag anser att man först ska kunna söka medlemskap i SKB från den månad man fyller 18 år. Det är myndighetsåldern i Sverige och är den ålder som gäller för att fatta egna beslut. SKB har ett mycket stort antal medlemmar under 18 år (40 % enligt egen statistik). SKB är en förening som består av ett stort antal bebisar, småbarn och ungdomar. Dessa kommer inte få lägenheter på mycket lång tid. Det är alltså fel från SKBs sida att ta in omyndiga barn i en förening som ändå inte kan erbjuda några lägenheter. Omyndiga barn ska dessutom enligt huvudregeln i Föräldrabalken inte ingå bindande avtal. Dock kan det ske med vårdnadshavarens samtycke, vilket har skett här. I princip ska det dock inte ske. Stockholms allmänna bostadsförmedling har regeln att man först får gå med från den månad man fyller 18 år. Det torde inte finnas några skäl att SKB i detta avseende ska tillämpa andra regler än bostadsförmedlingen än rent ekonomiska för att få in mer pengar i kassan. Jag vill dock framhålla att det naturligtvis är positivt med kassainflöde hos SKB för att göra föreningen stark och stabil för framtiden och missunnar inte föreningen denna inkomstkälla. Inträde av omyndiga är emellertid i grunden oetiskt och inte försvarbart i längden.

Föreningen har tillräckligt med barn som medlemmar och det blir ju i längden underligt om snart hälften eller mer i föreningen består av barn. När dessa når vuxen ålder och söker lägenhet kommer kötiderna att förlängas ytterligare. Som situationen ser ut idag kan SKB inte garantera att samtliga medlemmar erbjuds en lägenhet i framtiden skriver SKB själva på sin hemsida.

De som redan är medlemmar och under 18 år idag ska naturligtvis kvarstå som medlemmar.

Därför yrkar jag följande:

- 1) att man först beviljas medlemskap i SKB från den månad man fyller 18 år.

Styrelsens utlåtande över motion 5

Frågan om att inte tillåta medlemskap i SKB förrän man har fyllt 18 år behandlades i en motion på 2007 års föreningsstämma. Yrkandet i motionen avslogs. SKB är en förening öppen för samtliga oavsett ålder. När medlemmen fyller 18 år får han/hon teckna hyresavtal på den lägenhet medlemmen tilldelas efter att vara nummer ett bland sökande till lägenheten. Medlemmen skall då även erlägga en upplåtelseinsats. Denna kan variera från 20 000 - 350 000 kr beroende på lägenhetens storlek och ålder. Ett medlemskap från tidig ålder möjliggör ett sparande i föreningen så att medlemmen innehar delar eller hela det belopp som erfordras för att betala upplåtelseinsatsen och därmed ha möjligheten att teckna kontrakt. Vidare har medlemmar under 18 år möjlighet att under sin uppväxttid följa föreningen och skapa sig en bild av föreningen och dess fastigheter. En kunskap som är till nytta när han/hon skall söka bostad.

Styrelsen föresår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 6

om seniorboende +55år

av Olena Visotski, kömedlem

Då SKB ej har någon form av Seniorboende:

Yrkar jag att Stockholms Kooperativa Bostadsförening bejakar byggnation eller ombyggnation av redan befintlig huskropp/ar av lägenheter för ett Seniorboende.

Att detta boende kan innehålla mindre lägenheter mellan 50-65 kvadratmeter. Med anpassning för ett bekvämt boende utan trösklar, dörrpartier etc. D v s öppna golvytor. Även ett gemensamt utrymme bör finnas för större sammankomser inkl kök/toalett. Naturligtvis en tvättstuga, där hyresgäster kan komma till med hiss.

Huset bör innehålla hiss och byggas utan allt för mycket naturlig kuperad terräng och närhet till Stockholms innerstad eller närförort.

Motion 7

om trygghetsboende för SKB medlemmar

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Bakgrund

Många medlemmar i SKB har uppnått och kommer att uppnå 70 års ålder. Många medlemmar i SKB kommer också att uppnå högre ålder än 70 år. Det är tråkigt att konstatera att det finns det som man brukar kalla "inläsningseffekter" inom SKB:s fastighetsbestånd. Med det menar jag att det är ekonomiskt svårt, för boende medlemmar som har uppnått 70 års ålder eller blivit ännu äldre, att flytta inom SKB. Medlemmar har påtalat det både genom att sända in motioner och på annat sätt. Om de vill byta till en mindre lägenhet, för att få mindre boyta och eventuellt även lägre hyra, kanske den lägenheten kostar mer i medlemsinsats och i upplåtelseinsats. Generellt är pensionerna i Sverige låga, i synnerhet för kvinnor.

Under hyresförhandlingsdiskussioner i Hyresutskottet hösten 2010 framförde några hyresutskottsledamöter problemet med att pensionärer som bor i SKB inte har pengar till att betala hyreshöjningar.

Med anledning Äldredelegationens slutbetänkande "*Bo bra hela livet*" (SOU 2008:113) är **Trygghetsbostäder** en form av bostäder för äldre som känner sig oroliga, otrygga och/eller socialt isolerade.

I **Trygghetsbostäder** ska det finnas gemensamhetslokal med möjlighet att inta gemensamma måltider, personal vissa tider på dygnet och trygghetslarm. Ett annat krav är att den boende eller en av de boende (i par) skall ha uppnått 70 års ålder.

Lägenheterna skall uppfylla grundläggande krav för permanentbostäder: 1 person, 50

kvm, varav 15 av gemensamma utrymmen och 2 personer, 70 kvm, varav 20 av gemensamma utrymmen.

Mer information om investeringsstöd till äldreboendestäder finns på Boverkets hemsida.

Förslag

Enligt information från SKB förvaltningen kommer det under åren 2012 och 2013 (troligtvis) inte att stå någon ny SKB-fastighet klar för inflyttning. Därför är det ett utmärkt tillfälle för SKB att få igång planeringen, kontakter med kommuner och ett **SKB-koncept för TRYGGHETSBOENDE**.

Bidraget vid nybyggnation är 2600 kr per kvm och vid ombyggnation är det 2200 kr per kvm.

Arbetet ska vara påbörjat senast 1 december 2011 för att få investeringsbidrag för **TRYGGHETSBOENDE**.

Investeringsbidraget sänker hyran. Endast SKB medlemmar som är 70 år eller äldre kan söka denna lägenhet.

Jag yrkar att SKB:s fullmäktige röstar JA, till

att styrelsen omgående planerar för att bygga **TRYGGHETSBOENDE** till äldre SKB medlemmar

Styrelsens utlåtande över motionerna 6 och 7

De förslag som tas upp i motionerna om att inrätta olika typer av seniorboende liknar de som tidigare aktualiserats inom föreningen. Boendeformen har haft olika namn beroende på inriktning och kallats + 55-boende, 65+boende, seniorboende, trygghetsboende eller liknande. Förslagen tyder på att det finns ett intresse bland SKBs medlemmar för ett mer anpassat boende utifrån personliga önskemål och behov.

En allmän inställning från föreningens sida har varit att bygga bostadshus och lägenheter så att dessa så mycket som möjligt kan passa olika intresseinriktningar och ålderskategorier. Vad avser den fysiska utformningen är den reguljära nyproduktionen redan väl tillrättalagd för t ex personer med rörelsehinder. Medlemmarna bör i god tid planera för att kunna bo bra på äldre dagar genom att ta reda på vilka lämpliga lägenheter som finns – vad gäller tillgång till hiss, planlösning, terräng m m. De äldre lägenheterna i SKBs är ibland mindre handikappanpassade, men som boende i dessa torde man i de flesta fall ha en turordning som räcker till för att hitta en lägenhet som passar ens behov och ekonomi.

Vissa medlemmar har kanske inte möjlighet att vidta de åtgärder som en flytt till en mindre, modernare lägenhet kan medföra. Det kan även vara så att medlemmen vill bo kvar där han/hon bor trots de funktionsnedsättningar som inträder med stigande ålder. För att underlätta för kvarboende i sin befintliga lägenhet på äldre dagar, kan bostadsanpassningsbidrag sökas hos kommunens biståndshandläggare för de särskilda åtgärder, som kan anses erforderliga. Bostadsanpassningsbidrag kan givetvis sökas för både äldre lägenheter och för nyproduktion. I sammanhanget vill styrelsen passa på att åter uppmuntra kvartersråden att i kvarterslokalerna ha verksamhet speciellt riktad till de äldre boende.

Där sådan verksamhet förekommer är denna mycket uppskattad.

Det huvudsakliga problemet med att bygga olika typer av kategoriboende är att det kan komma att sätta SKBs turordningssystem ur spel, genom att skapa flera olika exklusiva köer för olika grupper. Det gäller för såväl den typen av +55-bostäder resp trygghetsboende som efterfrågas i motionerna, som för andra typer av kategoriboenden som medlemmar kan tänkas efterfråga, exempelvis serviceboende och ungdomsboende m m.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.

Motion 8

om utveckling av tidningen "Vi i SKB"

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Tidningen "Vi i SKB" är förvaltningens tidning till medlemmar i Stockholms Kooperativa bostadsförening ekonomisk förening.

Innehållet i tidningen består huvudsakligen av SKB:s bostadsförvaltningsinformation: om städning, om fastighetsskötsel, om externt anlitate företag för jourverksamhet. Det är information som generellt brukar anslås på varje trappuppgång (port) för att hyresgästerna snabbt skall nå den hjälp som behövs.

Andra delar av innehållet i tidningen är också från förvaltningen: "första spadtaget", information om nya fastigheter och ritningar på de nybyggda lägenheterna samt tillhörande anmälan, hyreskostnad och insatskostnaden för medlemmar.

Den tredje delen av tidningen "Vi i SKB" består av föreningsanknuten information och denna information skrivs också av SKB:s förvaltning.

I aprilnumret varje år finns årsredovisningen, motionerna till årsmötet som i vissa fall är mycket nedbantade (ibland så minimerade att motionärens avsikt med motionen inte framgår) samt styrelsens/hyresutskottets, svar/yttrande, oftast i fulltext. Jag anser att det är en skev fördelning mellan medlemmars motionstext och svaret/yttrandet.

Någon enstaka gång finns någon **Insändare** med. Under rubriken *Innehåll* i början av tidningen är insändarna anonyma. De har inga namn trots medlemskapet i SKB. **Insändarnas** typsnitt (= själva bokstäverna i artiklarna) dras ned till den minsta storlek som det går utan att läsbarheten går helt förlorad. Det kanske till och med finns medlemmar som måste använda förstoringsglas för att kunna läsa artiklarna.

Artiklar från medlemmar tar SKB förvaltningen endast emot "om det finns plats i tidningen".

Förslag till utveckling av tidningen "Vi i SKB"

För ca 10 år sedan gjordes en framtidsutredning i SKB. Utredningen föreslog bl.a. att tidningen "Vi i SKB" skulle vara en mer levande tidning/organ för medlemmarna och komma ut med fler nummer per år.

Jag känner till att det finns idéer om att SKB skall öppna plats på hemsidan för att medlemmar skall få skriva "inlägg". Det är en bra idé men den kan aldrig ersätta en för SKB medlemmar väl utformad och väl avvägd medlemstidning. Flera medlemmar har efterfrågat ett diskussionsforum. Motioner har handlat om bristande medlemsinflytande och brister i ett demokratiskt förhållningssätt i föreningsdelen av SKB. Medlemmarna betalar enligt budgetförslaget för 2011, daterad 2010-10-25, totalt 16 miljoner 600 tusen kronor för den årliga medlemsavgiften till SKB:s förvaltning. Det är en intäkt som mycket väl täcker både medlemsadministration, produktion och distribution av "Vi i SKB".

För att utveckla tidningen "Vi i SKB" till ett mycket bättre och intressantare medlemsorgan/medlemstidning föreslår jag att nuvarande redaktionskommitté omorganiseras enligt nedan förslag:

4 personer anställda hos SKB inklusive ansvarige utgivaren

6 SKB medlemmar med fördelningen:

2 fullmäktigeledamöter boende,
4 ledamöter som är medlemmar i SKB

Jag föreslår att tidningen "Vi i SKB" utgivningen ökar till 3 nummer per år.

Jag yrkar att fullmäktige idag beslutar

1.
att redaktionskommittén för tidningen "Vi i SKB" omorganiseras till:

4 personer anställda hos SKB

6 SKB medlemmar med fördelningen:
2 fullmäktigeledamöter boende
4 medlemmar i SKB

2.
att tidningen "Vi i SKB" utgivningen ökar till 3 nummer per år.

3.
att ett av valberedningen fastställt årsarvode + sammanträdesarvode utgår till de 6 SKB medlemmar som ingår i redaktionskommittén för den arbetsinsats som de gör för föreningsmedlemmarna

4.
att information om ovan som leder till beslut på 2011 årsmöte informeras om på SKB:s hemsida.

5.

att medlemmar som är intresserade av uppdraget i redaktionskommittén kan anmäla sig till föreningssekreteraren

Styrelsens utlåtande över motion 8

Motionärens synpunkter är intressanta och syftet med motionen – att utveckla tidningen Vi i SKB - är positivt. Det är viktigt med en tidning som speglar verksamheten inom föreningen för såväl boende som köande medlemmar. Det kan vara fråga om förvaltning, nyproduktion, ekonomiska frågor, olika projekt, reportage, insändare etc. Det gäller givetvis att utveckla tidningen i takt med förändringarna inom föreningen.

Insändarna till tidningen har tyvärr varit få under senare år, men styrelsen välkomnar medlemmar att inkomma med bidrag. Att insändarna är anonyma i innehållsförteckningen i början av tidningen överensstämmer med praxis i andra tidningar. På insändarsidan – under respektive insändare - står givetvis namn utsatt. I innehållsförteckningen står inte heller artikelförfattarnas namn, men inuti tidningen är varje artikel undertecknad.

Motionären anmärker även att typsnittet dragits ned på de insändare som insänts till oktobernumret 2010. Av trycktekniska skäl bör tidningen Vi i SKB uppgå till endera 32 eller 40 sidor. Om typsnittet varit större i insändarna skulle omfånget på tidningen uppgått till 33 sidor, men till de övriga sju sidorna fanns inget material. Att ge ut ytterligare ett tredje nummer av en 32-sidig Vi i SKB innebär en kostnad på ca 250 000 kronor för själva produktionen, därtill tillkommer portokostnad om ca 300 000 kr. För att ge medlemmarna tillgång till mer aktuell information mellan aprilnumret och oktobernumret är det lämpligare att utöka informationen på hemsidan.

Det är inte frågan om redaktionskommitténs arbetsformer och sammansättning i sig som är avgörande för tidningens utveckling. Det är givetvis medlemmarnas intresse i och engagemang för föreningen som skall avspglas i tidningens innehåll.

En allt viktigare roll för information och kommunikation inom föreningen spelar hemsidan, vilken successivt har byggts ut och förbättrats under senare år. Denna utveckling kommer att fortsätta. Tidningen Vi i SKB och hemsidan kompletterar varandra på ett ändamålsenligt sätt. I det framtida informations- och kommunikationsarbetet är det viktigt att det finns en sammantagen grundsyn för dessa ”medier” inom föreningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 9

om utvecklingsutskott — ett nytt arbetsutskott till fullmäktige

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

SKB befinner sig i en för många medlemmar smärtsam brytningstid. Det som ryms i denna brytningstid är oro för SKB:s ekonomiska förmåga att uppfylla sitt åtagande enligt den ekonomiska föreningslagen när det gäller att erbjuda lägenheter till överkomliga hyror och insatsnivåer.

Hyresgäster vill ha bättre standard i kök med energieffektiv kyl/frys, energieffektiv och lättskött spis, köksfläkt och energieffektiv diskmaskin. Hyresgästerna vill ha SKB:s stöd för att få lägre elräkningar och rätt köksutrustning.

Utifrån flertalet motioner ställda till de senaste fullmäktigestämmorna finns idéer om att bredda SKB:s bostadsverksamhet till att erbjuda SKB medlemmar både hyresrätt och andelslägenheter. Dessa initiativ utgår från verklighetens ständigt stigande byggnads- och projekteringskostnader. Högre räntor, avgifter, elkostnader och inflation som för med sig nya krav på hyror och insatser. Vi kan ana att inom några år kanske kostnadsnivån mellan olika boendeformer att har närmat sig varandra väsentligt.

Jag har personligen träffat flera SKB medlemmar som flyttar från SKB till bostadsrätt av just den anledningen.

Antalet köande medlemmar över 17 år är 33 034 personer, SKB:s statistik per datum 2010-12-15.

**Antalet medlemmar ca 82 000.
(Eventuellt kommer antalet medlemmar att sjunka).**

Jag ser det som en stor brist att det i en så stor bostadsförening som SKB är inte finns mer än ett arbetsutskott nämligen hyresutskottet. Jag har avsiktligt utelämnat valberedningen med dess mycket specifika uppgifter. Hyresutskottet har mer än fullt upp med alla åtaganden och hyresförhandlingar med styrelsen varje år. Antalet sammanträden per år är ca 12-13. Arbetsbelastningen är relativt stor och helt inriktad på hyresfrågor.

För att diskutera, ha ett öppet och fritt utbyte av kreativa idéer och samarbeta informellt och utan prestige med SKB anställda, så ser jag att det behövs **ett utvecklingsutskott**, ett nytt arbetsutskott till fullmäktige. Ett utvecklingsutskott vars ledamöter består av enbart av SKB medlemmar, som är aktiva och intresserade av bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn.

Yrkande

Jag yrkar på att fullmäktigeledamöterna idag beslutar

att ett nytt arbetsutskott till fullmäktige inrättas och kallas utvecklingsutskott

att utvecklingsutskottet organiseras med 5-7 ledamöter som är medlemmar i SKB, och har intresse och kompetens att arbeta konstruktivt från idé till förslag

att utvecklingsutskottet/ledamöterna får fri tillgång till fakta och kunskapsinhämtning

- att utvecklingsutskottets ledamöter får en fast ersättning per år och sammanträdesarvode
- att styrelsen får i uppdrag att utföra de ändringar som behöver göras i stadgarna
- att SKB informerar på hemsidan och i tidningen ”Vi i SKB”.

Styrelsens utlåtande över motion 9

Det är naturligtvis viktigt att diskutera utvecklings- och framtidsfrågor inom föreningen. Motionärens syfte är lovvärt - att stärka SKB inför framtiden och ta tillvara goda idéer kring bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn. Styrelsen har också med stort intresse tagit del av idén om ett utvecklingsutskott och diskuterat fördelarna och nackdelarna med förslaget. SKBs utveckling diskuteras på styrelsesammanträden, kvartersrådsmöten, på ordinarie och extra medlemsmöten, mellan fullmäktige för köande och från olika kvarter inom ramen för SKBs föreningsskola, på budgetmöten, på fullmäktigedagen i november och på föreningsstämman. Mötesverksamheten inom SKB är, vilket motionären själv påpekar, omfattande.

För vissa specifika frågor tillsätts nu och då arbetsgrupper som under en begränsad tid arbetar med analyser, överväganden och olika förslag. Det kan t ex gälla hyressättningsprinciper eller enskilda byggprojekt. Dagens fullmäktigeledamöter är dessutom aktiva och intresserade av bostadsfrågor och utvecklingsarbete inom bostads- och byggsektorn. I detta sammanhang bör också pekas på motionernas viktiga roll i föreningens utvecklingsarbete.

En särskild framtidsgrupp, som arbetade 1996-1997, publicerade rapporten ”SKB 2000 – Kooperation för rättvisa, inflytande och delaktighet”.

De frågor som tas upp i motionen är alltså viktiga. Istället för att etablera ett nytt organ inom föreningen anser styrelsen att flexibla och ändamålsenliga arbetsmetoder i så stor utsträckning som möjligt skall tillämpas inom föreningen. Därigenom skapas goda förutsättningar för vitalitet och kreativitet, inte minst i fråga om utvecklingsfrågor.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

- att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

Motion 10

om hyressättning och korta besök i SKB-lägenheter

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Bakgrund

Under mitt förtroendeuppdrag för SKB:s medlemmar i hyresutskottet blev jag i slutet av oktober 2010 mycket förvånad av följande:

Inför kommande hyresförhandlingar mellan styrelsen och hyresutskottet ville jag se någon, eller några lägenheter för att få en uppfattning om SKB:s lägenheter utifrån kriterierna: standard, kvalitet, läge, fastighetens ålder och tillgänglighet (t ex hiss eller ingen hiss) och lägenhetens storlek.

Jag ville givetvis inte störa mer än nödvändigt och därför höll jag lite koll på vilka lägenheter som skulle ha en allmän visning. Som alla känner till är visningen endast 1 timme vid 18-tiden, en gång i veckan, per lägenhet där uppsägning av hyreskontraktet är accepterat av hyresvärden SKB. Jag kontaktade SKB's hyresenhet och bad att få reda på visningstiden till en lägenhet. Jag informerade om att jag sitter i hyresutskottet och att vi snart skulle förhandla om hyrorna.

Svaret kom snabbt:

– Nej, du får inte se lägenheten!

Vice ordföranden och ordföranden i hyresutskottet:

*Hyresutskottets ledamöter behöver inte se några lägenheter. Vi besöker inte heller de nybyggda fastigheterna och lägenheterna. Det får vi inte om vi inte fått särskild inbjudan från SKB-ledningen och det brukar vi inte få. Och om vi vill se något, så får vi gå dit och gå runt fastigheten och se på byggnaden utifrån. Men inget mer.
(ett kort sammandrag)*

Motivering

Att läsa i en katalog. Att se på ritningar, som inte alltid stämmer med verkligheten, är mer att betrakta som en ytlig scanning, en överblick med ensidig fokusering av en fastighet och lägenheter. Att se fastighetens innehåll, att se lägenheter i reell skala och att se närområdet och miljön, kommunikationer och annan service och tillgänglighet för SKB medlemmar i alla åldrar är något helt annat än kort information på papper eller i en dator.

Hyresutskottet, ett arbetsutskott till fullmäktige, tillkom 1978 genom överenskommelse med hyresgästföreningen för att vara SKB medlemmarnas ombud i hyresfrågor. Med anledning av att SKB inte är ren hyresrätt, medlemmarna har inte heller äganderätt, men ändå måste verksamheten följa bl. a hyreslagstiftningen, bedömer jag att det är *mycket viktigt att ledamöter i hyresutskottet får frihet i förtroendeuppdraget.*

Hur ska vi annars kunna utföra uppdraget på bästa möjliga sätt?

Jag anser att det är en självklarhet att förtroendevalda ledamöter får använda sina kunskaper, erfarenheter och sin kompetens för att få fram korrekt underlag för hyressättning och de gällande insatsnivåerna. Jag syftar här på både nybyggda fastigheters- och äldre fastigheters lägenheter.

Jag yrkar att fullmäktige idag beslutar

att ledamöter under sina förtroendeuppdrag generellt får frihet att på bästa möjliga arbetssätt utföra sina uppdrag

att ledamöter i hyresutskottet bör själva eller erhålla medel för att systematisera poängsättning (i läsform) för huvudkriterierna: standard, läge (inkl service), kvalitet, lägenhetens storlek, fastigheters ålder, tillgänglighet (t ex hiss eller ingen hiss).

Hyresutskottets utlåtande över motion 10

Det som motionären ”citerar” är en egen tolkning av hyresutskottets sammanträde nr 9 den 2 november 2010. Under § 7 Övriga frågor diskuterades frågan och i protokollet från detta möte står följande:

Tor-Björn Willberg tog upp frågan om hyresutskottets medlemmar ska ha rätt att gå på lägenhetsvisningar i syfte att bilda sig en uppfattning om standard m m för att bättre kunna bedöma skillnader i hyressättning. Efter diskussion bordlades frågan till nästa interna möte.

Flera av hyresutskottets medlemmar har deltagit i planeringsgrupper för nyproduktion av fastigheter och på detta sätt fått en relevant insyn i vilken standard, läge, närhet till kommunikationer, tillgänglighet respektive fastighet har.

Genom att hyresutskottets medlemmar kommer ifrån olika områden - köande - boende bott i olika områden och lägenheter inom SKB finns det en samlad gedigen kunskap inom hyresutskottet.

Hyresutskottet är en sammansatt grupp som tillsammans diskuterar, värderar och fattar beslut om vad som behövs för att utföra sitt åtagande.

Hyresutskottet kan inte ställa sig bakom motionärens yrkande eftersom det snarast skulle försvåra för hyresutskottet att utföra sitt gemensamma uppdrag.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Motionären skriver att hon önskar få en uppfattning om SKBs lägenheter utifrån kriterierna, kvalitet, läge, fastighetens ålder, tillgänglighet och lägenhetens yta.

Styrelsen delar motionärens ambition att ökad kunskap om SKBs fastigheter och lägenheter är angeläget. När en lägenhet blir ledig för uthyrning kallas idag ca 50 medlemmar till visning. Visningen ombesörjes oftast av den boende. Det finns anledning att betänka att det är medlemmens privata hem som visas. Styrelsen har inga invändningar mot att hyresutskottet eller dess ledamöter besöker olika lägenheter men anser att spontana besök av enskilda ledamöter inte är särskilt lämpligt av praktiska och integritetsmässiga skäl. Finns det emellertid särskilda skäl för ”spontanbesök” bör en samordning ske via hyresutskottet.

Motionären önskar vidare att ledamöterna i hyresutskottet själva bör erhålla medel för att systematisera poängsättning för lägenhetens huvudkriterier såsom standard, läge, kvalité, storlek, ålder och tillgänglighet. Styrelsen vill här påminna om att det för samtliga SKBs lägenheter har gjorts sk bovärdeklassning. Även för nytillkommande lägenheter görs det en sådan klassning. Denna bovärdeklassning görs enligt ett noggrant och utprövat system som följer hyresmarknadskommitténs rekommendationer. I det systemet tas hänsyn till de parametrar som motionären nämner. Styrelsen anser därför inte att det finns behov av att ändra det systemet eller att det bör ankomma på enskilda ledamöter i hyresutskottet att på eget initiativ sätta igång utredningar om poängsättning etc. Hyresutskottet har möjlighet att inom ramen för sina uppgifter aktualisera den typen av frågor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 11

angående medlemmens val vid inflyttning i det äldre beståndet

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

När det gäller priset i det äldre beståndet har ingen omfattande diskussion förts. De två förslag som varit är dels mitt första förslag och dels marknadshyror. Det senare förslaget strider mot kooperationens idé och det förra var inte heller det bra. Så vitt jag kan se är priset den enda fråga som bevararna av det gamla har haft att invända mot. Av denna anledning har jag utvecklat pristanken och på skb.syntes.be/2011/MotionerSKB2011.htm diskuteras ett tredje förslag. Detta går i korthet ut på:

Priset för en lägenhet i det äldre beståndet sätts enligt principen

Lägenhetens yta multipliceras med medianproduktionskostnaden¹ för föregående år² minus kostnaderna för att uppgradera lägenheten och fastigheten till nyproduktionsstandard.

Hemställer

att årsmötet ställer sig bakom denna prisprincip

¹ median: hälften av alla lägenheter har en högre produktionskostnad och hälften har en lägre
² föregående år därför att det finns ingen tillförlitlig statistik för aktuellt år

Motion 12

angående medlemmens val vid nyproduktion

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

Med hänvisning till tidigare uppdragna linjer i motioner om HyrÄga samt fördjupad/förenklad diskussion på skb.syntes.be/2011/MotionerSKB2011.htm föreslås årsmötet

att SKB-medlem skall få välja mellan att äga och att hyra sin nya bostad i enlighet med tidigare diskuterade riktlinjerna.

Motion 13

om begäran av utredning om hyres-/ägarmodellen

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

I samband med motionerna om ”hyrägande” tror jag att det vore av värde om man kunde utreda huruvida en del av nybyggnationen, ex-vis på Kungsholmen, skulle kunna bli ett pilotprojekt för förvaltning av den föreslagna hyres-/ägarmodellen.

Jag föreslår därför stämman att ge styrelsen i uppdrag att göra en utredning om detta snarast.

Motion 14

om utredning av hyr-/ ägamodell

av Ingela Engblom, fullmäktig, Maria Bergvall, Lena Broman, Daniel Frölander, Christina Ingre, Göran Persson, hyresmedlemmar, samt Maximilian Kangur, kömedlem. Samtliga boende i Timmermannen

Vi yrkar på att SKB låter utreda fördelarna/nackdelarna med den i tidigare motioner föreslagna hyr-/ägarmodellen.

Motion 15

om förnyat ställningstagande till den kritik (såväl positiv som negativ!) som Stockholms Stad avgivit i ett tjänsteutlåtande

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Det har tidigare framkommit att Stockholms stads exploateringskontor, bland annat, uttryckt sig kritiskt till SKB:s nuvarande form med kooperativ hyresrätt (exploateringskontorets tjänsteutlåtande 080918, bilaga 1). Problemen med vår nuvarande modell har även diskuterats av hyresutskottet i ”Vi i SKB” (2007okt, bilaga 2) och av Mikael Möller

(2010okt, bilaga 3). Suboptimalt är de minst sagt små eller i praktiken obefintliga möjligheter att få tillbaka värdet på insatsen. Enligt lagen om ekonomiska föreningar skall föreningar gagna varje medlems ekonomi. I vår ekonomiska förening däremot, så innebär ett allt längre boende i SKB att man betalar alltmer av andra medlemmars boende eftersom kallhyran inte längre ligger fast. Ju mer som byggs desto mer av vårt inaktiva kapital ligger obrukbart och avkastningen (hyrorna) räcker endast till att hålla jämna steg med kostnadsökningen i byggsektorn. Detta innebär dessvärre ett försvårande av vår viktiga kapitalbildning. Detta medför att färre lägenheter i förhållande till köns storlek (kanske speciellt för 3:or, 4:or och 5:or) kan byggas! Att detta är negativt för oss medlemmar samt att ett boende genom vår egen förenings försorg inte är fullt ut kompatibelt med övrigt boende i Sverige är synnerligen olyckligt.

Vi närmar oss SKB:s hundraårsjubileum och det är viktigt att vi medlemmar, våra fullmäktige samt SKB:s styrelse visar framtidstro respektive ledarskap inför framtiden. SKB, i likhet med alla organisationer, såväl politiska som övriga, verkar i en ständigt föränderlig miljö. I vårt fall exempelvis borttagna byggsubventioner och, som vår styrelseordförande flera gånger påpekat, nödvändigheten av högre insatser. Göran Perssons utredning om ägarlägenheter pekar entydigt på att ägarlägenheter ej kommer att innebära en ökad spekulation (SOU2000:04). Denna utredning har givit Mikael Möller ett gott stöd för att gå tillbaka till SKB:s

ursprungliga grundidéer och därmed göra en ”korrigerande syntes” inför framtiden. Som enskild medlem och säkerligen kanske även för en del fullmäktigeledamöter kan det vara svårt att följa hans resonemang och beräkningar men det är ändå av ytterst vikt att hans bidrag, inför vår gemensamma framtid, noggrant går igenom.

Eftersom Stockholms stad genom historien har varit SKB behjälpligt föreslår jag

att styrelsen tillsammans med stadens experter låter en objektiv part granska Mikael Möllers förslag.

En noggrann granskning lär säkerligen ge svaret på om de svagheter som Exploateringskontoret tydliggjort försvinner med Mikael Möllers förslag.

Till motionen bifogades tre bilagor:

1. Exploateringskontorets tjänsteutlåtande 080918; Huvudsaklig lydelse.

Bilagan hänvisar även till en länk där hela denna diskussion kan läsas:
insyn.stockholm.se/insynTransFrameMain.aspx?id=4&nodeid=359681

*2. En artikel ”Tankar inför hyressamrådet 2008” publicerad i Vi i SKB i oktober 2007.
(Artikeln återfinns på SKBs hemsida under Om SKB/Vi i SKB/ oktober 2007)*

*3. En insändare av Mikael Möller med rubriken ”Ett svar på hyresutskottets artikel i Vi i SKB oktober 2007” publicerad i Vi i SKB i oktober 2010.
(Insändaren återfinns på SKBs hemsida under Om SKB/Vi i SKB/ oktober 2010)*

Kopior av dessa bilagor kan också beställas från SKB; kontakta SKB, Carina Challis, Box 850, 161 24 Bromma, e-post: carina.challis@skb.org.

Styrelsens utlåtande över motionerna 11-15

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

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

- Ägarlägenheter är inte tillåtna i befintliga bostadshus enligt svensk lagstiftning.
- Omvandling till ägarlägenheter eller att börja bygga sådana strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 11-15

Motion 16 om kooperativ hyresrätt/ägarlägenheter av Carl Henric Bramelid, fullmäktig för köande

BAKGRUND

Det har förekommit motioner om att SKBs bostadsbestånd ska omvandlas till ägarlägenheter, alternativt med en utredning i frågan innan omvandlingen startar.

TVÅ ORSAKER

Det finns ett antal problem med det hela, *dels* är det direkt olagligt, *dels* ingår det inte i SKBs idé eller värderingar att sälja av sina bostäder. När man tar upp frågeställningarna med motionärerna så svarar man inte på frågorna, fast motionären vill att man ska ha synpunkter.

VISSA HAR FÅTT IDÉER FÖR SIG

Enligt en motionär har SKB övergivit sina grundläggande idéer som man hade vid grundandet på 1910-talet. Till förmån för vad har vi inte fått reda på under fem år som motionerna har förekommit. Idén då var att föreningen bygga fastigheter, förvalta fastigheterna och hyra ut lägenheterna till medlemmarna. Som erlägger en insats vid kontraktskrivandet som fås tillbaka när man slutar att hyra lägenhet hos SKB.

I OMVÄRLDEN

När man införde möjligheten till ägarlägenheter så gällde det bara nybyggnation och inte omvandling av redan befintliga bostäder. Man gjorde en prognos som innebar att idagsläget skulle finnas minst 5 – 6.000 ägarlägenheter, hittills har det bara blivit runt 245 stycken.

Min analys är att även personer utanför SKB verkar mycket måttligt intresserade av ägarlägenheter som bostadsform. Varför skulle man sätta igång och vilja köpa just våra bostäder för om alternativen som finns är så oattraktiva?

EKONOMI

För att locka fler röster till förslaget så kryddar man med ränta på 5% på insatskapitalet. Om det skulle införas så skulle det betyda hyreshöjning på 5 946 kronor per år (496 kronor per månad) för en genomsnittslägenhet (total bostadsyta i föreningen / antalet lägenheter i föreningen). Tror inte varken motionären eller någon annan boende är så pigg på sådana hyreshöjningar.

För vänner av ordning som undrar varför man vill köpa loss lägenheterna så finns det ekonomiska skäl för. Vi kan ta kvarteret Kampementsbacken som exempel; där är en genomsnittslägenhet 90 kvadratmeter (total boyta i kvarteret / antal lägenheter i kvarteret), om man får köpa till taxeringsvärdet är köpeskillingen strax över 1½ miljon kronor (taxeringsvärdet på fastigheten / total boyta * genomsitts storleken) . Om man säljer samma lägenhet till ”marknadspris” (anses vara 50 000 kronor per kvadrat) får man 4,45 miljoner.

UT I FALL ATT

Om man nu ändå skulle omvandla SKB till ägarlägenheter skulle konsekvensen vara att efter utförsäljningen av bostäder skulle det inte finnas några lägenheter kvar och SKB måste då börja om och bygga nya lägenheter som skulle säljas på nytt.

Bostäderna skulle inte säljas automatiskt till familjen/personen som bor i lägenheten utan till dom som bjuder högst på lägenhet. Grupper som är ekonomiskt svaga skulle inte ha någon chans att köpa loss sin bostad utan hamna i händerna på skrupelfria bostadsspekulanter! Vilka tror ni är bäst hyresvärld? SKB eller dom som spekulerar i bostäder?

Sedan undrar man vem ska ta straffen för att man bryter mot lagstiftningens anda och ord?

FRAMTIDEN

Sammanfattningsvis så tycker motionären att vi kan fortsätta som vi har idag med kooperativ hyresrätt. För det är vad SKB har varit allt sedan starten.

Därför yrkar motionären

- att när föreningen reviderar stadgarna nästa gång ska man införa 0% ränta på insatskapitalet.
- att inom överskådlig, låt oss säga 20 år, framtid inte omvandla SKBs bostadsbestånd till ägarlägenheter.

Styrelsens utlåtande över motion 16

Styrelsen framhåller att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärt eller möjligt och instämmer därmed i huvudsak med de åsikter som framförs i motionen. Ägarlägenheter strider mot föreningens stadgar.

Motionären kommenterar även hur en förespråkare för ägarlägenheter har argumenterat att det vid en omvandling till ägarlägenheter skulle bli möjligt att erbjuda en fast ränta om 5% årligen på sparande i SKB. Som motionären helt riktigt konstaterar skulle en ökning av räntan på medlemmarnas sparande leda till hyreshöjningar. Motionären föreslår därför att nästa gång stadgarna revideras skall införas 0 % ränta på insatskapitalet. Styrelsen hänvisar där till den översyn av SKBs bospar- och insatssystem som föregick den modell

som trädde i kraft den 1 januari 2011. Någon ändring av räntan utöver vad som är möjligt enligt stadgarna är därför inte aktuell.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 17

om välorganiserad andrahandsuthyrning

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande,
ledamot i hyresutskottet

Bakgrund

Andrahandsuthyrning av SKB-lägenheter är problematisk. Enligt artikel i "Vi i SKB" sid. 13 april 2009 (av Kenneth Jansson) hade 54 lägenheter under året varit otillåtet uthyrda. Det betyder att hyresvärden, den som äger fastigheterna SKB, hade inte godkänt andrahandsuthyrningen. Den då heltidsanställda på SKB förvaltningen lyckades återvinna 54 lägenheter, varav 33 i innerstaden och merparten ettor. Lägenheterna blev därefter lediga för köande SKB-medlemmar att söka.

Förslag

Ett välutvecklat och modernt land som Sverige ställer stora krav på sina medborgare. De skall vara välutbildade och flexibla. De ska anpassa sig efter arbetslivets krav på geografisk rörlighet, on the job training, lärlingsutbildning, verksamhetsförlagd utbildning (VFU) och kvalificerade trainee-anställningar. Därtill provanställningar i samband med nyanställning, 6 -12 månader
För att få hyra en lägenhet i SKB har majoriteten av medlemmarna som är yngre än 30 år stått i kö i ca 15-25 år.

Jag föreslår att SKB utvecklar och organiserar en andra-hands-uthyrningstjänst. Från SKB förvaltningen bör man vara mycket tillmötesgående mot de medlemmar som under några år behöver bo på annan ort eller i ett annat land.

En andrahandsuthyrningstjänst bör hjälpa till med att upprätta kontrakt, sätta rätt hyresnivå och annonsera ut lägenheten på SKB:s hemsida.

Genom denna tjänst skulle andra SKB-medlemmar som givetvis skulle vara prioriterade, få ett tillåtet andrahandsboende. Med denna tjänst främjar SKB ett sunt utbud av andrahandskontrakt.

Medlemmarna med förstahandskontraktet behöver inte tvingas lämna sin lägenhet permanent och eventuellt drabbas av att bli bostadslös då hon/han återvänder till Stockholms län.

Jag yrkar att SKB:s fullmäktige godkänner och beslutar

att SKB förvaltningen organiserar en tjänst med andrahandsuthyrning
att SKB förvaltningen är generös och tillmötesgående mot sina medlemmar avseende andrahandsuthyrning

Styrelsens utlåtande över motion 17

Motionären föreslår att SKB ska organisera en tjänst för andrahandsuthyrning och att SKB skall vara tillmötesgående mot sina medlemmar avseende andrahandsuthyrning. De regler som tillämpas vid andrahandsuthyrning har mjukats upp något jämfört med tidigare. Idag godkänns andrahandsuthyrning t. ex vid studier/arbete på annan ort, sjukdom och provboende. I tveksamma fall är beslut av hyresnämnden vägledande för SKBs bedömning. SKB får ca 100 ansökningar per år där hyresmedlemmar begär tillstånd till att få hyra ut i sin lägenhet i andra hand. 95 % av ansökningarna godkänns eftersom sökanden bedöms ha godtagbara skäl. Omfattningen av andrahandsuthyrningen är således inte på sådan nivå att det krävs en speciell tjänst för denna uppgift.

Styrelsen anser att andrahandsuthyrning ska vara möjlig om beaktansvärda skäl finns. Avsikten med SKBs lägenheter är att de skall nyttjas för permanent boende. Andrahandsuthyrning främjar inte köande medlemmars möjlighet att få en lägenhet hos SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 18

om att förlust av lägenheter förvrider turordningssystemet

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Förlust av lägenheter förvrider turordningssystemet

Bakgrund

Turordningssystemet i SKB skulle man kunna kalla ”heligt”. SKB:s tillskott, antal nybyggda lägenheter per år motsvarar långt ifrån efterfrågan. Och trots att medlemmar uppmärksammar och ställer krav på SKB:s styrelse och företagsledning sker ingen utökning av målet att bygga nya lägenheter per år.

Målet kvarstår vid i genomsnitt 100 lägenheter.

I de SKB stadgar som gäller från 2011-01-01 upplyser § 7 Turordning:

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

...

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

Varför försvinner ett större antal lägenheter från köande medlemmar som väntar på sin tur?

Från år 2005 till och med år 2009 försvann 131 lägenheter. Det är 16 lägenheter mer än SKB:s genomsnittliga årsproduktion.

Vart tog de vägen?

Lägenheterna byttes ut mot lägenheter utanför föreningens fastighetsbestånd. Av dessa 131 nya hyresgäster var ett antal av dem inte medlemmar i SKB. Ett annat antal hade inte rätt kötid, dvs. rätt turordning enligt § 7 i stadgarna, för att få just den ”attraktiva innerstadslägenheten”. Några av dessa 131 personer drev en process mot SKB i Hyresnämnden (domstol i hyresfrågor) i Stockholm för att få rätt i bytesärendet.

När SKB drabbas av en domstolsprocess anlitar man juridisk hjälp. Kostnaden för en jurist/advokat är mellan 1500 – 2000 kr i timmen.

Vilka får betala? Svar: SKB:s medlemmar!

Godtrogen eller realistisk marknadsföring?

Jag läste på bostadsbytarsajten ”Lägenhetsbyte.se” datum 2010-10-09 och skrev ut annonsen. En 4:a rumslägenhet i SKB, 90 kvm, hyra per månad

7 223 kr. Insats: 31 700 kr. Jag citerar ur annonstexten som den boende SKB-medlemmen skrivit.

”Man får alltså nya golv, vitvaror m m när detta behövs utan någon form av hyreshöjning. Det bästa är att det till varje lägenhet hör en lägenhetsfond där det finns pengar för tapetsering och målning av lägenheten. Fonden bestämmer hyresgästen själv över och uttag ur denna påverkar INTE heller hyran. Det är så skönt att själv bestämma när man vill tapetsera eller måla om hemma utan att behöva strula med hyresvärdar och sedan få höjd hyra. Full lägenhetsfond innebär 44 897 kr. Denna summa motsvarar en totalrenovering = (målning o tapetsering) av lägenheten. Man får kontinuerligt 1/15-del av denna summa varje år och kan välja att göra delrenoveringar om man vill. Om man väljer att inte utnyttja en full lägenhetsfond så får man tillbaka överskottet i form av sänkt hyra. Min lägenhet har en full lägenhetsfond som nästkommande hyresgäst kommer att förfoga över. Beloppslös hemförsäkring ingår dessutom i hyran. Ny kyl och frys (november -06) Nästkommande hyresgäst får ny parkett i vardagsrummet, klinkers i hallen samt ny matta i köket och det största sovrummet och får själv bestämma färgsättning. Detta betalar SKB och tas inte från fonden. Nästa hyresgäst kan alltså stort sett göra om hela lägenheten efter egen smak UTAN NÅGON HYRESHÖJNING.

...

Vi får ingen hyreshöjning alls för sjätte gången på elva år.”

Går det att hitta bättre reklam för en hyreslägenhet?

Externa bytesärenden i Hyresnämnden i Stockholm

För att undersöka mer specifikt hur hyresnämndsbeslut vid externa lägenhetsbyten drabbar SKB medlemmar var VD H Bromfält och Kenneth Jansson, SKB, generösa med att sända mig kopior över tre (3) avslutade förhandlingar med Hyresnämnden i Stockholm. Det är offentliga handlingar.

Jag fick också från advokat Jan Bergman, SKB's ombud, information om lagar och paragrafer.

1.

Ett ärende handlar om byte mellan SKB lägenhet och en lägenhet i ett hyreshus som är under omvandling till bostadsrätt. SKB förlorade.

2.

Ett annat ärende skulle kunna benämnas som "bostadskarriärbyte".

SKB förlorade även här.

3.

Det tredje ärendet vill jag kort beskriva med ett citat ur domstolsbeslutet.

SKB's ombud "Jan Bergman: Även sonen kan inom SKB få en lägenhet i Hässelby. (*min kommentar: med hjälp av sin kötid*) Större lägenhet eller mindre när barn flyttar hemifrån är beaktansvärda skäl för byte men bara intresset att förse sin son med lägenhet är inte beaktansvärt."

SKB förlorade än en gång.

Ett av ovan domstolsbeslut är från år 2009, de två andra från 2010.

I verkligheten har SKB hamnat i näst intill total återvändsgränd mellan lagar och praxis i Hyresnämnden. Organisationsformen hyresrätt, obligatoriskt bospårande (20 000 kr) och upplåtelseinsats är ett mellanting mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt.

Skulle det hjälpa SKB's medlemmar både köande och boende, om stadgarna förändrades? Nej, tyvärr. Lagen och lagtolkningspraxis går före (står över) föreningsstadgar.

Förslag till ändringar i hyresavtalet

På vilket sätt skulle **Turordningen** stadgeparagraf 7 kunna "skyddas"?

När jag läst igenom ett tomt formulär *SKB hyresavtal för bostad*, ser jag några förslag som jag tror skulle kunna vara möjliga att införa:

A.

Ett förbud mot att marknadsföra/annonsera ut lägenheten på internet eller i annan media för byte eller försäljning.

En SKB lägenhet är inte en enskild egendom!

B.

Ta bort "eller hyresnämndens tillstånd".

C.

Drivs ett hyresärende av hyresgästen eller den hyresgäst som eftertraktar SKB lägenheten i en rättslig instans, t ex Hyresnämnden, tillkommer en administrationsavgift, t ex 50 000

kr. Det är en avgift som skall täcka administration för det rättsliga ärendet och ersätta förlust av turordning till den lägenhet som kommer att bytas externt. SKB's köande medlemmar bör inte drabbas av extra kostnader och extra lång kötid p.g.a. externa byten av hyreslägenheter.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att ändra och kontrollera hyresavtalstexten enl. ovan A, B, C eller likalydande text

att SKB tar ut en administrationsavgift, nivå ca 50 000 kr, med rätt att årligen följa inkomstbasbeloppet, för att minimera föreningens ekonomiska förlust vid en rättslig process.

Styrelsens utlåtande över motion 18

Motionären tar upp frågor som i huvudsak regleras enligt gällande lagstiftning. Vid externbyten följer SKB hyreslagens regler och prejudicerande beslut av hyresnämnden. Vad gäller lägenhetsbyten finns det inte något rättsligt stöd eller annat stöd för ett förbud mot att annonsera ut en lägenhet för byte på internet. Det är heller inte möjligt för SKB att ta ut en avgift vid t ex överlåtelse/byte av en kooperativ hyresrätt eller om ett hyresärende drivs till hyresnämnden. De villkor som anges i SKBs hyreskontrakt är utformade av juridisk expertis för att uppfylla de formella krav som kan ställas hyreskontrakt. Det är av ovannämnda skäl därför inte möjligt för SKB att ändra hyreskontraktens formulering eller att ta ut en administrationsavgift enligt motionärens förslag.

Styrelsen föreslå föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 19

om sänkt avgift för mopedparkering i SKB-garage

av Johann Wallnöfer, hyresmedlem i Hässelby

SKB skriver på sin hemsida om sitt miljötänkande.

Jag fick tidigare till svar att det är lika dyrt att parkera sin EU-moped i garaget som en mc.

Jag undrar hur SKB tänker då?

Många väljer att skaffa sig EU-mopeder i dagsläget för framkomlighet och miljö.

Jag själv har projekt med olika miljöorganisationer som stöder detta.

Det många inte vet är att en EU- moped är 3-5 gånger dyrare att försäkra än en mc. Anledningen är att de är stöldbegärliga.

Jag själv blev bestulen på min moped som stod utanför mitt fönster i min SKB fastighet. och det har skett fler stölder i området.

Bara det gör att det kriminella gängen drar sig till området och skapar en mer otrygg omgivning.

Min fråga är om inte SKB kan tänka sig att sänka avgiften för parkering av mopeder i sitt garage i mån av plats (det finns plats i dagsläget)?

Styrelsens utlåtande över motion 19

Det är viktigt att SKBs totala hyresintäkter har en sådan nivå som kan motiveras av en långsiktigt uthållig ekonomi för föreningen. Som en del av den totala hyresintäkten är garage- och p-platshyrorna en inte oväsentlig del. Hyressättningen av föreningens p-platser och garage bör spegla efterfrågan och det värde som p-platsen kan bedömas ha för nyttjaren. Mopedplatser i SKBs garage går inte att jämföra med ordinära garageplatser utan det handlar om mindre ytor som lämpar sig för ett tvåhjuligt fordon och därmed borde ha en lägre hyra. Styrelsen håller därför med motionären om att en översyn bör ske när det gäller nu gällande hyressättning för att parkera en moped i SKBs garage.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 20

angående parkeringsplatser på SKB:s mark i Gröndal

av Erhard Fleck, hyresmedlem i Gröndal

Motionen biträds av ett stort antal boende i Gröndal

Jag Erhard Fleck, boende på Matrosbacken 3 i Gröndal sedan 1986 yrkar följande.

Problembild:

När SKB:s bostäder i Gröndal byggdes för ca 25 år sedan fanns förhållandevis gott om parkeringsmöjligheter, såväl under dagtid som natt. När KF:s samt Landstingets kontorsfastigheter mfl i området byggdes om till bostadsrätter förändrades situationen totalt. Bostadsrättsföreningarna byggde och hyrde nu ut sina parkeringsplatser både inom- och utomhus exklusivt för sina egna boende. De bostadsrättsinnehavare som inte har egen hyrd parkeringsplats liksom deras besökande använder istället SKB:s betalparkeringsplatser. Vi som bor i SKB måste ofta åka omkring upp till en halv timma på kvällen för att få en ledig plats. Detta samtidigt som våra egna SKB-platser är upptagna av våra grannar från bostadsrättsföreningarna bredvid.

Kvartersrådsmöte:

Vid kvartersrådsmöte den 1 december 2010 togs parkeringssituationen i Gröndal upp. ”Vi diskuterade flera förslag på förändringar. Fler parkeringsplatser utomhus behövs. Bostadsförvaltaren för område 5 på södra distriktet deltog på mötet. En förändring skulle kunna innebära att vi boende skulle kunna få ett tillstånd från SKB för oss hyresgäster, så att inte obehöriga parkerar på våra betalplatser.” Bostadsförvaltaren ville efter diskussionen vid mötet ta med sig frågan för att diskutera den internt på SKB. Hon återkom därefter per telefon till mig och gav mig rådet att med hänsyn till frågans vikt skriva en motion till fullmäktige .

Yrkande:

- Alla parkeringsplatser på SKB:s mark får endast användas av SKB-boende i Gröndal
- Varje bil förses med SKB-dekal som fastsättes på vindrutans insida med bilens registreringsnummer samt år som tillståndet gäller
- Alla platser skyltas: ”Förhyrda platser”
- Ev anlitas parkeringsvaktbolag för kontroll
- Alla f n uthyrda parkeringsplatser utomhus sägs upp och omvandlas till parkeringsplatser enbart för alla SKB-boende

Betalning:

- Alt 1: Betalning erläggs liksom hittills via betalautomat
- Alt 2: Alla boende som vill använda SKB-parkeringsplatserna betalar en månadsavgift

(modell liknande ”Bilpoolen” som är eftersträvarsvärd ur ett kooperativt boendeperspektiv medan uthyrning till en enskild person ofta innebär att platsen står tom en stor del av dagen eller tom flera veckor, t ex vid semester)

Styrelsens utlåtande över motion 20

Det motionären tar upp om svårigheten att hitta en parkeringsplats känner nog många SKB medlemmar igen sig i. I Gröndal är besöksparkeringarna belagda med en avgift på 5 kr/timme mellan kl. 10.00 - 24.00. Hos andra bostadsbolag ligger avgiften från 5 kr upp till 10 kr/ timme och avgiftsbelagt mellan 00.00-24.00. En åtgärd skulle kunna vara att höja avgiften och avgiftsbelägga från 00.00 – 24.00 så att folk inte långtidsparkerar, utan att parkeringsplatserna brukas som besöksparkering. En annan åtgärd skulle kunna vara att parkeringsplatserna skyltas att de endast får nyttjas av SKBs boende i kvarteret. Problemet som då kan uppstå är att besökare till SKBs fastigheter inte kan nyttja besöksparkeringarna. I något SKB- kvarter har kvartersrådet tagit fram en besökslapp som besökare får att lägga vid framrutan. Problemet är inte alldeles lätt att lösa och det förekommer i flera SKB kvarter. Styrelsens har tagit till sig motionärens önskemål och kommer att utreda frågan tillsammans med berörda och parkeringsbolaget för att hitta lämplig åtgärd för att komma tillrätta med problemet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 21 om SKB – Plus

av Åsa Janlöv, fullmäktig för köande

SKB:s hemsida är fin med god översikt över vilka lägenheter som kan vara möjliga för mig.

Men för SKB - Plus sidan, vill jag föreslå en indelning i undergrupper för överskådligheten och även införa en grupp Kultur. Denna kan innehålla det SKB kan och ser som lämpligt att utverka i rabatt för teater, bokaffär, film, mm. Detta är intressant för såväl boende som köandemedlem.

Då skulle medlemmen kunna se en grupp för boendet, en för hälsofrämjande och en för kultur. Detta innebär då att boendedelen mestadels innehåller det en hyresgäst kan använda sig av men de andra två grupperna kan både köande och hyresmedlem om intresse finns använda sig av.

Yrkar på att

Det tillkommer en grupp i SKB plus - Kultur

Yrkar på att

SKB- Plus grupperar sidan med

- Boende
- Hälsofrämjande
- Kultur

Styrelsens utlåtande över motion 21

Motionären hade även i föl en motion om SKB-Plus med inriktning på hälsofrämjande produkter. Idén med SKB-Plus är att rabattmöjligheten skall ha en koppling till boendet. Det har visat sig svårt att erhålla rabatter från företag utan koppling till boendet. Motionären yrkar att SKB-Plus grupperas i tre mappar, en för boende en för hälsofrämjande produkter och en mapp för kultur. När det gäller SKBs hemsida har SKB medvetet valt att presentera rabattställena samlat på en sida eftersom merparten har koppling till boendet.

Skulle det visa sig att SKB lyckas utöka sina rabattställen till att omfatta andra områden än boendet, är en gruppindelning såsom motionären skriver lämplig.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 22

om ofullkomlig köksstandard

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Bakgrund

I planritningar, det vill säga, hur lägenheternas rumsindelningar är utförda i de nya SKB fastigheterna, visar köksritningen ett underskåp som är överkryssat. Ibland finns förtydligande text: plats (?) för diskmaskin.

SKB:s ekonomi har varit god och stabil under de senaste åren. SKB förvaltningen utökar sin personalstab.

Hur skall det ekonomiska ”överskottet/övertinsten” investeras för att främja medlemmarnas krav på 2000-talets normalstandard?

Motivering

Majoriteten av boende medlemmar med hyreskontrakt är enligt statistikuppgift från SKB:s förvaltning datum 2010-12-15, 3877 kvinnor.

Det är 454 fler kvinnor än män. Alla undersökningar (inkl. vetenskaplig forskning) visar att kvinnor arbetar mer tid i köket än vad män gör. För att underlätta för kvinnor (och män) i hushållsarbetet bör ett bostadsföretag som SKB, ha en modern och komplett standard i kök i lägenheterna.

SKB medlemmarna har tillsammans mycket stort kapital som ingår i bostadsföretaget (SKB) som arbetande kapital. Medlemmars medel, alltså insatserna var totalt 87,8 miljoner kronor (Källa: Resultat och balansräkning 2009, tidningen Vi i SKB, april 2010.)

Med de nya insatsvillkoren, som varje år uppräknas med prisbasbeloppet, (beslut år 2010), kommer detta kapitaltillskott från köande och boende medlemmar, att nästan fördubblas under de närmaste åren. SKB:s ekonomi har varit välskött och mycket stabil under de senaste åren.

Hyresutskottet får varje år information och skriftliga och muntliga ekonomiska rapporter inför kommande för hyresförhandlingar med styrelsen. Enligt den allmänna uppfattningen i Hyresutskottet så fanns det så kallade ”övertinsten” (Källa: Hyresutskottets analys av årsredovisningen för 2009).

Eftersom den ekonomiska föreningslagen 1987:667, 13 §, gäller för SKB och citeras här:

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

Med anledning av denna likställighetsvärdering av alla medlemmar i en ekonomisk förening, är det enligt min tolkning, omöjligt att återbetala hyra eller fonderade medel (= återbäring).

Alla medlemmar i en ekonomisk förening har samma rättighet att erhålla exakt samma återbäring i kronor.

Jag bedömer också att det krav och förväntan på nybyggnationer och fler lägenheter som medlemmarna har, så är det inte ekonomiskt försvarbart att ”spara” och ”öronmärka” pengar till kommande års hyressänkningar så länge som antalet köande medlemmar över 17 år (2011) är ca 35 000 personer.

Konstruktiv användning av ekonomiskt överskott i SKB

En ekonomisk förenings huvudsyfte är att främja medlemmarnas ekonomi och enligt min bestämda uppfattning, ingår här även medlemmarnas privata elräkningar i hyreslägenheten. Elräkningen för medlemmars hushåll ska inte vara högre än nödvändigt p.g.a. gamla vitvaror, som inte ens ger maximal effektivitet och som drar för många kilowatt. SKB medlemmarna måste få del av ett miljötänkande från förvaltningen som inte bara handlar om att strypa vattentillförsel till toaletter, kök, bad- och duschkranar i lägenheter. Diskmaskin är ett arbetsredskap som ska finnas i kök/köksdel av rum därför att

- 1) Diskmaskin sparar energi (enligt Energimyndigheten)
- 2) Diskmaskin sparar vatten ” ”
- 3) Diskmaskin sparar arbetstid och underlättar arbetet för alla som bor i lägenheten

Diskmaskin finns i mindre storlek, 45 cm bred och i standard 60 cm bred. En mindre diskmaskin diskar 4 kuvert på 30 minuter och använder endast 11 liter vatten.

En medlem som haft en insatssumma stående i SKB i många år t ex 5-55 år, har bidragit med ett billigt lån. Detsamma gäller alla medlemmar som betalar in en hög insats vid kontrakttecknandet. Medlemmar i SKB ska inte behöva betala *extra* för att få ett *standardutrustat kök/köksdel*.

Jag anser att den höga insatsen, i SKB-lägenheterna, oavsett nyproduktion eller ”gammalproduktion”, förpliktar SKB-styrelsen att ta ansvar för att erbjuda hyresmedlemmarna 2000-talets standard.

Dessa standardförbättringar ligger helt i en bostadskooperations idé. Bostadsstandarden ska förbättras för alla medlemmar. Återinvesteringen ska omfatta de bästa och mest energieffektiva vitvaror: spis, kyl/frys, fläkt, diskmaskin. Varje investerad krona ger en högre nytta för den redan boende medlemmen och för kommande hyresgäster.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige idag beslutar

att diskmaskin i anpassad storlek till lägenhetens boendeyta från och med detta årsmöte 2011 ska vara standard i kök.

att boende medlemmars behov av utbyte av vitvaror och till följd av det en mindre förändring/ombyggnad i köket skall tillgodoses utan extra kostnader eller höjd hyra för den primära kontraktssinnehavaren

att kostnaden för ovan att-sats (2) inte belastar lägenhetsfonden (= reparationsfonden).

att alla extra betalningar eller höjda hyror för byte av vitvaror som för närvarande pågår, omedelbart upphör (= avbryts) och meddelas hyresgästen.

att om detta beslut medför förändring i SKB:s stadgar, så uppdrar fullmäktige åt styrelsen att utföra förändringen i stadgarna.

Styrelsens utlåtande över motion 22

SKB har som ambition att föreningens lägenheter ska ha en god standard och med en utrustning i kök, badrum och tvättstugor som underlättar medlemmarnas vardag. Vad gäller utrustningen i köken har föreningen av olika skäl valt att inte installera diskmaskiner eller mikrougnar. De främsta skälen för detta är de stora årliga kostnaderna för inköp och reparation av maskinerna.

Att som motionären föreslår installera diskmaskin i alla kök, dvs även i det befintliga beståndet skapar problem, förutom att alla inte vill ha en diskmaskin. Dels finns diskmaskin redan i flera lägenheter, inköpta av de boende, dels blir det en mycket hög kostnad för föreningen. Bara inköp och installation torde uppgå till ca 45 Mkr (ca 7 000 diskmaskiner x 5 000 kr per st + 1 500 kr i installation). Därtill kommer årliga service- och reparationskostnader som SKB skulle bli ansvarig för. Dessa kostnader skulle få till följd att hyrorna måste höjas.

De hushåll som idag inte har diskmaskin har goda möjligheter att själva köpa en sådan. Det flesta vitvaruhandlare erbjuder idag förmånliga avbetalningsvillkor, som gör att de allra flesta skulle kunna prioritera ett sådant köp om de önskade. De flesta av SKBs kök är dessutom förberedda för diskmaskin. För att säkerställa att installationen av privata diskmaskiner blir korrekt utförd och för att minska risken för framtida vattenskador subventionerar SKB idag den tekniska installationen. Den utförs av externa installatörer till ett fast pris av 500 kr.

Att vidare erbjuda alla boende medlemmar utbyte av vitvaror utifrån deras behov att minska sina elkostnader, utan extra kostnader eller höjd hyra, skulle innebära en ännu högre ekonomisk påfrestning än att installera diskmaskin i alla lägenheter. SKB har två eller tre vitvaror i respektive lägenhet (kyl eller kyl/frys, spis och eventuellt separat frys). Ett utbyte kostar ca 7 000 kr per enhet. Med ca 6 000 lägenheter som har vitvaror som blivit några år skulle ett fritt valt utbyte kunna kosta upp till ca 100 Mkr (7 000 kr per st x 6 000 lägenheter x i snitt 2,5 enheter). De kostnaderna medför också att hyrorna får höjas.

Det finns också en miljömässig synpunkt på att byta fullt fungerande enheter. Moderna kyl- och frysskåp och spisar drar visserligen mindre energi än äldre, men totalt innebär det en miljöbelastning att skrota väl fungerande enheter, som kan fungera många år till. Vid en helhetssyn på miljötänkande måste hänsyn tas till miljöbelastningen/energiförbrukningen vid transporter och tillverkningsprocessen av nya hushållsmaskiner. Enligt miljöexpertis är det bättre att låta fungerande maskiner få tjäna ut än att byta dessa mot modernare. Ett utbyte mot en ny energisnålare maskin bör i enlighet med SKBs nuvarande policy göras först när den äldre maskinen tjänat ut.

Lägenhetsfonden påverkas inte av byte av vitvaror, utan avser kostnader för målning och tapetsering samt lackning av köksluckor.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen.

Motion 23

om installation av kolfilterfläkt i kvarteret Glöden

av Erik Åsenlund, hyresmedlem i kvarteret Glöden

Jag har bott nu snart 1 år i min SKB lägenhet på Gävlegatan. Har en önskan om att SKB skall installera köksfläktar typ kolfilterfläkt alternativt kåpa ovanför spisen i köket. Anledningen till min motion är att jag tycker att matoset sprider sig i kök samt i avgränsade hall/rum samt att matoset sätter sig tapeter, måleri och textilier. Idag finns det endast en ventillucka som sitter högt upp och verkar inte effektiv att ta bort detta. Ett alternativt är att SKB lägger kolfilterfläkt som tillval.

Styrelsens utlåtande över motion 23

Fastigheten i kv Glöden har idag ventilation av sk självdragsmodell vilken är godkänd enligt den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som görs i SKBs fastigheter. SKB arbetar kontinuerligt med att förbättra ventilationen i föreningens fastigheter. Dessa förbättringar är emellertid mycket kostsamma. En ombyggnad i kv Glöden, med en volymkåpa som samlar upp matoset, skulle kosta ca 2 Mkr. En sådan ombyggnad ryms för närvarande inte inom ramen för det planerade underhållet. På sikt kommer dock sannolikt en sådan förbättring att komma tillstånd.

SKB har valt att inte erbjuda sk småvitvaror (bl a kolfilterfläkt) som tillval. En kolfilterfläkt kostar ca 500 – 1 500 kr i inköp, ungefär som en mikrovågsugn eller dammsugare. Inte heller de ingår i SKBs tillvalssortiment som av praktiska och ekonomiska skäl har begränsats till ett fåtal produkter som spisar, säkerhetsdörrar, balkonginglasningar m m.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen för besvarad.

Motion 24

avseende ändring av vad som ingår i medlemmens åtagande respektive föreningens

av Tommy Pettersson, Anders Hidmark, Staffan Ström & Isabella Hallberg, samtliga hyresmedlemmar i kv Brunbäret

Idag ingår inte kyl och frys i medlemmens åtagande avseende när denna ska bytas eller ej, däremot betalar medlemmen direkt energikostnaden .

Några jämförbara siffror:

- **Kyl-äldre modell:** 787,50 kronor per år.
- **Kyl-modern:** 255 kronor per år.
- **Frys-gammal:** 1500 kronor per år.
- **Frys-ny:** 475 kronor per år.

Kostnad i kronor per år med ett elpris på 1,50 kronor per kWh.

Källa: Uppgifterna kommer från Fortums energihjälp och E24.

Som synes finns det avsevärda besparingar att göra för den enskilde medlemmen genom att byta kyl och frys innan de går sönder och är oreparerbara.

Förslag:

Att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att komplettera nuvarande regler för lägenhetsfonden med vitvaror enligt motionen så att detta kan införas i nyproduktion så snart som möjligt samt att införandet i det befintliga beståndet införs så snart det är möjligt.

Styrelsens utlåtande över motion 24

Frågan om att dels utöka vad som ska ingå i lägenhetsfonden och dels det goda i att byta ut tekniskt fungerande vitvaror för att på så sätt minska energikostnaden för den enskilde hyresmedlemmen har varit föremål för stämmans ställningstagande vid flera tillfällen tidigare.

Styrelsens uppfattning när det gäller vad som ska ingå i lägenhetsfonden är att de åtgärder som ingår idag är väl avvägda. Idag ingår målning, tapetsering och lackning av köksluckor. Detta har stor betydelse för den boendes trivsel och upplevelser av det egna boendet. Möjligheten att i efterhand, vid en avflyttningsbesiktning, rätta eventuella avvikelser är lätta och med rimliga ekonomiska åtaganden. Att påföra nya delar som t ex spisar, kylar och frysar skulle i hög grad kunna få stora ekonomiskt oönskade effekter för den enskilde. Serviceansvaret för dessa vitvaror skulle också, med nödvändighet behöva flyttas över till hyresmedlemmen. Denna utveckling anser styrelsen inte vara önskvärd, utan anser att nuvarande ansvarsfördelning är till fördel för de flesta hyresmedlemmarna.

Det finns vidare också en miljömässig synpunkt på att byta fullt fungerande enheter, som styrelsen skrivit om i utlåtande över motion nr 22. Sammanfattningsvis är det enligt miljöexpertis bättre att låta fungerande maskiner få tjäna ut än att byta dessa mot modernare. Ett utbyte mot en ny energisnålare maskin bör därför ske i enlighet med SKBs nuvarande policy först när den äldre maskinen tjänat ut.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad.

Motion 25 om tydligare information kring regler av Emma Engström, hyresmedlem i Johannelund

Jag yrkar att SKB påminner fastighetsförvaltare och –skötare om fördelen med att förklara *varför* en regel instiftats (på t ex skyltar).

Fördelen är att boende förstår att SKB agerar reaktivt och därmed blir mer samarbetsvilliga (t ex, om SKB anger hur många miljoner SKB förlorat varje år på felaktig sopsortering, förstår boende fördelen av en sopskola, och, t ex, om man vet att SKB haft problem i andra fastigheter med tvättverksamhet, förstår man fördelen med max antal pass månad).

Styrelsens utlåtande över motion 25

SKB arbetar med att ständigt förbättra informationen till de boende. SKB tar till sig motionärens synpunkter och tycker att de är väl motiverade.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att bifalla motionen.

Motion 26 om översyn av system för portöppning av Emma Engström, hyresmedlem i Johannelund

Motion

- Att SKB ser över systemet med portöppning endast via fast telefon.

Text genom :

- Att SKB byter till gamla system för portöppning, dvs öppning med kod eller uppringning till lägenheten (ej telefon).

eller

- Att SKB möjliggör att portöppning sker via uppringning till mobiltelefon. Det kanske går att göra så att boende ser vem som ringer och därmed låter bli att svara om man är utomlands, alternativt att varje familj betalar sin egen portöppningsräkning ?

Argument:

- Många har bara mobiltelefon nuförtiden. Nuvarande system innebär att gäster måste ha mobil med sig för att komma in och att boende måste rusa ned och hämta dem. Det är opraktiskt.

Styrelsens utlåtande över motion 26

I vissa nybyggda fastigheter införs redan från början portlås med beröringsfria nyckelbrickor som ger tillträde till trapphus, källare, garage m m. Dessa lås kombineras ofta med ett porttelefonsystem. Den tekniska lösning som används innebär att porttelefonen inte är ett eget internt system utan anrop från porten kopplas direkt till lägenheternas fasta telefonanslutning.

Motionärens önskemål om att porttelefonen ska kunna kopplas till hyresmedlemmens mobiltelefon har tidigare valts bort av SKB på grund av ekonomiska och administrativa skäl. Det finns väldigt många olika sorters mobilabonnemang med olika kostnadskonsekvenser både för den som ringer upp och den som blir uppringd. Kostnader kan uppstå även om den som blir uppringd inte är hemma och kan öppna, då ju ofta ett mobilsvar går in. SKB står som uppringare av samtalet från porttelefonen till hyresmedlemmen. Styrelsen har tidigare valt att avvakta med en sådan lösning som motionären föreslår. Idag finns emellertid fungerande teknik för att klara av de problem som tidigare funnits. Styrelsen avser medverka till den lösning motionären föreslår med uppringning till mobiltelefon.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att bifalla motionen.

Motion 27

om enkät beträffande bredbandsnät

av Toni Lindahl, hyresmedlem i Lillsjönäs

Beträffande installation av bredbandsnät.

-att SKB utför enkätundersökning, hur många i respektive område har med anledning av bredbandsinstallation, valt ny leverantör.

-att enkäten utföres inom 1 månad efter att installationen är avslutad i respektive område.

-att det i enkäten också framgår hur många som har för avsikt inom 6 månader att byta leverantör.

Styrelsens utlåtande över motion 27

I SKBs avtal med kommunikationsoperatören ingår att denne ska förse föreningen med statistik på hur nätet utnyttjas per fastighet. SKB kommer alltså löpande att i allt väsentligt erhålla den information motionären efterfrågar. Någon enkät med dessa frågor blir då inte nödvändig.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 28

om bredband - förändra monopolet

av Urban Lasson, fullmäktig i Bjälken

Fullmäktige har stött SKB i att få snabb, billig och monopolsobunden fiberteknik. Resultatet är ett annat slags monopol, där stora operatörer som Telia inte är med, till för många tvång och sämre priser. Vid vårens föreningsstämma kommer på dagordningen beslut om ansvarsfrihet före motionerna.

SKBs agerande kan eventuellt aktualiseras både detta och nästa år. Önskvärt är att det blivit bot och bättring innan dess, till SKBs och de boendes bästa.

Jag yrkar på att SKB ser över och förbättrar avtalen i bredbandssatsningen.

Styrelsens utlåtande över motion 28

Motionären yrkar att SKB ser över och förbättrar avtalen i bredbandssatsningen. SKB har ett avtal med en kommunikationsoperatör, som i sin tur tecknar avtal med tjänsteleverantörer och ser till att tjänster finns tillgängliga för SKBs hyresmedlemmar. Vidare har SKB ett avtal med Stokab, som är Stockholms stads bolag för fiber, som ger access till omvärlden.

I SKBs öppna bredbandsnät finns idag 15 olika tjänsteleverantörer. Dessa företag levererar ett antal olika tjänster som hyresmedlemmarna kan välja mellan. Medlemmarna kan därmed välja mellan nio olika företag som levererar bredband (dvs snabb internet), nio som levererar telefoni och sex som levererar TV. Flera av dem erbjuder dessutom en kombination av bredband och telefoni (double-play) samt en kombination av bredband, telefoni och TV (triple-play).

Det är i första hand kommunikationsoperatören som har kompetensen att knyta kontakt med olika tjänsteleverantörer. Alla tjänsteleverantörer som vill och uppfyller kvalitetskraven har rätt att leverera i SKBs öppna nät på samma kommersiella villkor. SKBs öppna nät är dessutom integrerat med kommunikationsoperatörens nät för andra kunder. SKBs hyresmedlemmar har på så sätt möjlighet att utnyttja de storleksfördelar som uppstår när fler än bara SKBs hyresmedlemmar är möjliga kunder till de olika tjänsteleverantörerna. Den kommunikationsoperatör SKB har avtal med driver ett nät med ca 60 000 lägenheter i Stockholm.

SKB gör självklart allt som går för att nätet ska vara så attraktivt som möjligt, med många bra leverantörer och fördelaktiga priser. En förutsättning för detta är att nätet är öppet och leverantörsberoende samt med fri konkurrens. SKB kommer löpande att följa denna fråga i syfte att medlemmarna ska få så bra villkor som möjligt.

Sammanfattningsvis anser dock styrelsen att antalet valmöjligheter och tjänster som finns i nätet idag är acceptabla.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 29 **om utnyttjat fiberuttag - ingen kostnad** av Urban Lasson, fullmäktig i Bjälken

Förslag att plugga igen fiberuttaget, vilket kan göras fysiskt eller administrativt. Många som svarade på enkäten som kom i efterhand uttryckte att de inte ville ha bredband och inte använde dator. Allmännyttan har tagit hänsyn till detta och sänker avgiften.

Jag yrkar på att de som så vill bör kunna få sitt fiberuttag pluggat, och antingen
a/ får avgiften sänkt, eller
b/ debiteras ingen månadskostnad tills uttaget öppnas igen.

Styrelsens utlåtande över motion 29

SKBs föreningsstämma har redan fattat beslut i den fråga som motionären tar upp. Stämman 2010 beslutade att avslå en motion med liknande innehåll, ”med ett tillägg att styrelsen har möjlighet att bevilja undantag och kan plombera i fåtal fall för personer som av medicinska skäl inte kan utnyttja någon av de tre tjänsterna, dock ingen generell plombering för dem som kan utnyttja tjänsterna”.

Kalkylförutsättningarna som legat till grund för beslutet att dra in bredbandsfiber till samtliga lägenheter byggde på att kostnaderna skulle täckas genom en hyreshöjning i samtliga lägenheter oavsett om man utnyttjar tjänsterna eller inte. Motiveringen till detta är att lägenhetens standard/värde höjs i och med bredbandsinstallationen. Att nu, när besluten är fattade och projektet rullar på och där SKB redan installerat fiber i många lägenheter, ändra förutsättningen för den kalkyl som legat till grund för hyreshöjningen är inte förenligt med ansvarsfullt ekonomisk handlande. Om många skulle låta plombera sina uttag får investeringen inte full kostnadstäckning. Kostnaden behöver då tas ut av alla hyresmedlemmar, dvs även på de som redan betalat detta genom en hyreshöjning och de som betalar för bredband genom en relativt hög nyproduktionshyra, där detta ingår som standard.

Styrelsen anser att det beslut stämman tog 2010, om möjlighet till plombering i ett fåtal fall, räcker som säkerhetsventil. Vidare är beslutet också ansvarsfullt utifrån ett ekonomiskt perspektiv, då sådana plomberingar endast i försumbar utsträckning ändrar utfallet av den kalkyl som legat till grund för hyreshöjningsbeslutet.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen.

Motion 30 angående bredband

av Mikael Möller, hyresmedlem i Kampementsbacken

På SKBs fullmäktigemöte beslutades att fast bredband skall dras in i samtliga lägenheter samt att uttag installeras i varje rum. På mötet var 52 boende och 29 köande fullmäktige registrerade.

På mötet beslutades också, med rösterna 37-31, att hyreshöjningen upphör, när investeringskostnaden för respektive fastighet är betald. D v s lagom till att en köande skall tillträda en bostad så är investeringen betald.

Så om de köande inte hade fått besluta över de boendes kostnader hade då föregående års beslut blivit annorlunda?

Hemställer årsmötet beslutar

att kostnaden för bredbandsutbyggnaden skall delas lika mellan alla medlemmar.

Styrelsens utlåtande över motion 30

Motionären föreslår att alla medlemmar, boende som köande, ska dela på kostnaden för bredbandsutbyggnaden.

SKB har i alla tider låtit de boende genom hyran betala för de nyttigheter som följer med ett hyresavtal. Styrelsen finner inga hållbara argument att, för denna relativt begränsade åtgärd som ändå installation av bredband utgör, göra avsteg från den principen.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen.

Motion 31

om fiberbetalning - ej oändligt

av Urban Lasson, fullmäktig i Bjälken

Betalning för fiber skall ej löpa oändligt som nu till i slutändan mycket stor kostnad för de boende. Jag yrkar på

att den månatliga fiberbetalningen a/ antingen begränsas i krontal, eller b/ ej löper oändligt och alltså begränsas i tid.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Även i denna fråga har föreningsstämman redan fattat beslut. Stämman 2010 beslutade dels att bekräfta att bredbandsutbyggnaden skulle genomföras, dels att ”hyreshöjningen på grund av bredbandsinstallationen skall upphöra när investeringskostnaderna för respektive fastighet är betald”.

Enligt den kalkyl som legat till grund för investeringen och hyreshöjningen är avskrivningen satt till 30 år. Kalkylen innehåller emellertid inte bara kostnader för avskrivningar och kapitalkostnader utan även en del driftskostnader. Kalkylen förutsatte att dessa kapitalkostnader och driftskostnader i framtiden skulle ingå som en del i hyran genom ett hyrespåslag. Att i dagsläget exakt avgöra när respektive fastighets investeringskostnad exakt är betald låter sig inte göras. Utbyggnaden/Investeringen pågår för närvarande och beräknas vara avslutad vid halvårsskiftet 2012. Först därefter kan samtliga kostnader för respektive fastighet tas fram och jämföras med de hyresinbetalningar som gjorts och kan antas göras per fastighet. En god approximation är att investeringskostnaden för respektive fastighet bör vara betald ca efter 30 år.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 32

angående ljudisoleringsstapeter i gamla lägenhetsbeståndet

av Ove Seltsmann, hyresmedlem i Järninge

SKB bör tillhandahålla ljudisoleringsstapeter som ska ingå i urvalet av de tapeter som SKB godkänner.

Argumenten för ljudisoleringsstapeter:

1. Äldre lägenhetsbestånd har dålig ljudisolering och grannsamjan kan få lida i onödan p g a nuvarande standardtapeter.
2. Ljudisoleringsstapeter är svåra att få tag i på marknaden för en privatperson. Det finns inte mycket marknadsföring om denna bullerbesparande produkt.
3. Troligen har de ljudisoleringsstapeter som jag har hört talas om även en viss värmeisolerande effekt eftersom de är 5 mm tjocka enligt uppgift och det skulle i så fall också bli en energibesparing.

SKB Motion 2011 angående finansiering av Ljudisoleringsstapet.

Hur finansieringen för ljudisoleringsstapet ska ske får styrelsen besluta.

Argumentet som talar för detta är att kostnaden för ljudisoleringsstapeter är okänd för motionären.

Styrelsens utlåtande över motion 32

SKB har trots kontakter med ljudexperter, målerikonsulter och praktiserande målare inte kunnat hitta några exempel där den föreslagna produkten används. De tillfrågade känner överhuvudtaget inte till produkten. Styrelsen anser därför inte att SKB är moget att tillhandahålla en så pass oprövad och okänd produkt och att den skulle kunna ingå i urvalet till lägenhetsfonden.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen.

Motion 33

om SKBs bostadssociala ansvar

av Monica Odén-Berggren, fullmäktigsuppleant för köande, ledamot i hyresutskottet

Bakgrund

Bostadens primära funktion är att kring människan skapa en avgränsad miljö som ger skydd och komfort gentemot omvärlden. Här har SKB varit bra i många år för sina medlemmar. Under de senaste 20 åren har SKB inte uppfyllt medlemmarnas behov av att få hyra en lägenhet hos föreningen, trots höjda medlemsinsatser/ bosparinsatser. Beslutet som gäller från år 2011 är att medlemmar skall sätta in 20 000 kr i SKB genom årssparande eller engångsinsättning. Man skulle kunna kalla det en köavgift.

Upplåtelseinsatsen i nybyggda bostadsfastigheter, 10 % av produktionskostnaden har blivit mycket hög i förhållande till SKB:s föregående års insatsnivåer. Däremot är hyresnivåerna inte högre än andra nybyggda bostadsfastigheter. Vid en jämförelse ligger lite i underkanten men då är kösstandarden i SKB också något lägre.

Genom snabba samhällsförändringar och genom ekonomisk obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder har det uppstått en bostadsbrist i Storstockholmsområdet. Kötiden och lyckträffen (tur) för att få en lägenhet i många SKB fastigheter är nästan lika lång som en mansålder. Den längsta kötiden som jag såg för några månader sedan var 55 år för en innerstadslägenhet!

Hur möter SKB styrelsen medlemmarnas behov av lägenheter?

Köande medlemmar över 17 år är ca 35 000. Förra året sände köande medlemmar in en motion och ställde kravet på styrelsen och SKB förvaltningen att öka byggandet till 200 lägenheter per år. Det handlar om en fördubbling av det genomsnittliga antalet lägenheter som byggts under senare år, endast 100 lägenheter. Svaret från styrelsen var som vanligt givet på förhand: Nej, det går inte.

Hur ser lägenhetsfördelningen ut i kvarteret Glottran i Årsta?

Jag har närmare kontrollerat hur SKB i det nybyggda Glottran i Årsta använder byggnadens lägenhetsytor till att göra fördelning av olika lägenhetstyper.

I denna fastighet har inte mindre än 952 kvadratmeter (genomsnitt 136 kvm per lägenhet) använts till att tillgodose 7 medlemmar med varsin lägenhet. Lägenhetsstorleken är 5 rum och kök och lägenhetsytan är 135 – 137 kvadratmeter.

I samma fastighet finns 7 lägenheter 103-116 kvm med 4 rum och kök.

Var finns kravet från köande medlemmar att SKB ska bygga ”villastorlek” till endast 7 medlemmar?

Om SKB endast tillgodoser ett fåtal medlemmar per år med en ”villastorlek” så får många, många medlemmar som inte kan betala för en lägenhet, typ ”villastorlek” ingen lägenhet alls.

På lägenhetsytan 952 kvm skulle istället ha kunnat byggas 21 lägenheter, 2 rum och kök och ca 45 kvm stora. Både hyresnivån och insatsnivån för 2 rum och kök, skulle antagligen flera medlemmar kunna betala. Hyresnivån i kv Glottran har kritiserats av hyresutskottet, men beslutats av styrelsen.

Att tillgodose 7 medlemmar och 14 medlemmar får avstå, är inte vare sig solidariskt, kooperativt eller bostadssocialt ansvar.

Jag har inte sett någon trovärdig undersökning bland SKB's medlemmar som stödjer att lägenheter skall vara 135 kvm stora, på bekostnad av andra köande medlemmars bostadsbehov.

Motivering

Byggchefen Bo Andersson informerade om att under 2012 och 2013 såg prognosen för inflyttning i nybyggda SKB fastigheter mycket dålig ut.

I Storstockholm behövs bostäder och det är en egen bostad i den storlek som hyresgästen kan och vill betala. Det är det som SKB i första hand bör bygga för sina medlemmar. Hur lockande och tjustigt det än är, så har en mycket stor grupp medlemmar i SKB behov av 1:or, 2:or och 3:or.

Compact Living är en benämning för det elementära bostadsbehovet.

Låt mig här ge några exempel som finns i SKB som jag (vi) vill att nybyggda fastigheter alltid bör kunna erbjuda medlemmarna.

Kv Glottran, Årsta, 2 rum och kök, 36 kvm, uteplats, insats idag 100 000 kr och hyra 5392 kr.

Kv Båggången, Hässelby C, 2 rum och kök, 42 kvm, balkong, insats låg, hyra idag (?).

Kv Bjälken, Södermalm, 1 rum och kokvrå, 33,7 kvm, insats låg, hyra idag (?).

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige idag beslutar

att byggytan utnyttjas maximalt till att bygga många lägenheter

att det i nybyggda SKB fastigheter finns 85 % 1:or, rum med kokvrå, små och större 2:or och 3:or.

att SKB avstår från att bygga etagevåningar och lägenheter över 100 kvm.

Styrelsens utlåtande över motion 33

De bästa bostadsmiljöerna skapas i områden med olika upplåtelseformer, varierad bebyggelse och lägenhetssammansättning. SKBs nybyggnadsprojekt ligger i exploateringsområden där förutsättningarna är goda att tillsammans med andra byggherrar skapa dessa bostadsmiljöer. Lägenheternas storlek i SKB:s projekt utförs med varierad lägenhetssammansättning för att skapa en så bra bostadssocial miljö som möjligt för ensamstående, par och barnfamiljer. Utgångspunkten vid planeringen är att ca 35-40% av lägenheterna skall vara 1- 2 rum och kök, ca 35% skall vara 3 rum och kök och ca 25- 30% skall vara 4-5

rum och kök. Om projektet utgör en komplettering av ett befintligt SKB-område anpassas lägenhetsfördelningen i den nya bebyggelsen efter det behov som efterfrågas i området. Eftersom merparten av SKB:s lägenheter är små, finns ett uppdämt behov i dessa lägen av lite större lägenheter. Etage lägenheter är mycket sällsynta i SKB:s bestånd och undviks normalt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 34

om takterrass/balkong till vindslägenheterna i kv Kartan

av Sten Mölleryd, hyresmedlem i Kartan

Jag bor i en vindslägenhet på Råggatan 1, kvarteret Kartan 2. Sommartid är lägenheten mycket varm då solen ligger på det svarta plåttaket. Ett sätt att öka ventilationen och förbättra boendemiljön vore att bygga en takterrass/balkong i anslutning till lägenheten. Det kan göras med enkla medel utan alltför stora kostnader.

Jag föreslår SKB att undersöka möjligheten att bygga takterrass/balkong till vindslägenheterna i kvarteret Kartan.

Motion 35

om uteplatser/terrasser

av hyresgästerna på våning 6, kvarteret Pärönträdet genom Jeanette Ebrin, fullmäktigsuppleant för Bergsfallet-Pärönträdet

Vi hyresgäster som bor på sjätte våningen i kvarteret Pärönträdet på Pilgatan 9 Kungsholmen önskar komplettera lägenheterna med uteplatser/terrasser.

Vid arbetet med att få till stånd bygge av balkonger och takterrasser i fastigheten för ett par år sedan togs kontakt med stadsbyggnadskontoret, de gav besked om att andra fastigheter i närområdet fått tillstånd att bygga balkonger resp. takterrasser och att det därför inte var omöjligt att komplettera Pärönträdet med detsamma. SKB valde att gå vidare med bygge av balkonger, vilket nu gjorts, men sade nej till takterrasser.

Vi yrkar att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att undersöka förutsättningar för bygge av takterrasser till vindslägenheterna i kvarteret Pärönträdet.

Styrelsens utlåtande över motion 34 och 35

SKB har genomfört balkongkompletteringar i ett antal fastigheter och även undersökt möjligheterna att bygga takterasser. Förutsättningarna har varit att det ska vara möjligt/lämpligt ur byggnadsteknisk synpunkt, att tillstånd har erhållits från stadsbyggnadsnämnden samt att kostnaderna för byggnadsåtgärderna har ersatts av de berörda hyresmedlemmarna genom ett hyrespåslag, eventuellt i kombination med en kontantinsats. Föreningsstämman 2009 gav styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna att bygga takterrasser i kv Träslottet. Ärendet som dragit ut på tiden ligger för närvarande hos stadsbyggnadsnämnden i Stockholm för beslut.

Både kv Kartan och kv Pärönträdet har liknande förutsättningar som kv Träslottet, men måste utredas var och en för sig. Om Stockholms stadsbyggnadsnämnd ger bygglov för en utbyggnad i kvarteret Träslottet finns förutsättningar för att undersöka möjligheterna att bygga takterrasser i kv Kartan och kv Pärönträdet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen under ovan nämnda förutsättningar

Motion 36

om att bygga minst 60 % billigare

av Ove Seltmann, hyresmedlem i Järinge

Att bygga hus baserade på olika typer av lera och hö är billigt och miljövänligt på många sätt. Det är fullt möjligt enligt expertis att bygga billigt med nygamla material. Valet av arbetskraft kan också ha betydelse.

Motionären föreslår att fullmäktige ska ge SKB styrelsen i uppdrag att presentera ett byggprojekt som ska kosta minst 60 % mindre än de nybyggen som gjordes under 2010. Presentationen ska ske under året 2011 och publiceras i tidningen Vi i SKB. Om styrelsen misslyckas så ska det publiceras i stället. Presentationen behöver inte vara hundra procentig men den ska bekräfta eller dementera om det är möjligt och var detta hus i så fall föreslås att byggas.

Styrelsens utlåtande över motion 36

SKB arbetar kontinuerlig med att kostnadseffektivisera nyproduktionen med bibehållen standard och kvalitet. Vid kostnadsjämförelser med annan nyproduktion är SKB:s bostadsproduktion inte dyrare, men har ofta högre standard framförallt avseende gemensamma ytor och funktioner. Byggandet har också en tydlig miljö- och förvaltningsaspekt som medför att drift- och underhållskostnader blir lägre i det längre perspektivet. Kostnadsminskningar i den bostadsproduktion som finns i SKB:s nuvarande planer kan bara göras på marginalen.

Att utföra byggnadsstommar i obränd lera och halm förekommer i enstaka fall som enbostadshus i trakter med tillgång till materialen och med entusiastiska byggherrar som själva skall bo i husen. Eftersom materialet för stommar och fasader bara representerar en liten

del av den totala byggkostnaden kan några kostnadsminskningar i storleksordningen 60 % aldrig åstadkommas med denna byggmetod. Föreningens framtida byggprojekt ligger i miljöer där ovan beskrivna byggmetod inte är möjlig att använda. Ambitionen att bygga billigt bör i stället uppnås genom konkurrensupphandling, genomtänkt planering och val av smarta byggmetoder. Avkall på kvalitet får dock aldrig göras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 37

om SABOs Energiutmaning "Energijakten"

av Bertil Nyman, fullmäktig för köande

Jag anser att SKB bör gå med i det forum inom SABO som startade 2007 med syftet att energieffektivisera sina fastigheter. Målsättningen är att minska sin energianvändning med 20 % från 2007 till 2016.

I dagens läge har 101 företag inom SABO anslutit sig vilket motsvarar över hälften av lägenheterna inom SABO-sfären. Det är aldrig för sent att gå med!

Energijakten hålls ihop av SABO – centralt, som svarar för sammanställning av energistatistik från medlemsföretagen samt ordnar en stor energikonferens varje höst. Den senaste hade 170 deltagare från hela landet. Programmet bjöd bl.a. på en resa med konkreta goda exempel från medlemsföretagen med allt från EU –finansiering till effektiva vitvaror i tvättstugan samt hur man får med sig personalen och de boende i energijakten.

Deltagarna på konferensen är både yngre och äldre, teoretiker och praktiker, vilket gör att det skapas ett stort nätverk med många engagerade deltagare, till fromma för energiarbetet i det egna företaget.

Jag yrkar att styrelsen skall studera vad "Energijakten" är och låta SKB gå med i detta.

Till motionen bifogades en bilaga från SABO "Sagt och gjort" med ett referat från senaste energikonferensen inom SABO:s energiutmaning Energijakten. Kopior av denna kan beställas från SKB; kontakta SKB, Carina Challis, Box 850, 161 24 Bromma, e-post: carina.challis@skb.org.

Styrelsens utlåtande över motion 37

I SKBs miljöarbete är energibesparing en mycket viktig fråga. Varje år redovisar föreningen en energibesparing på någon eller några procent. Under förra tioårsperioden uppgick besparingen till nästan 20 % och för 2010 var besparingen 4 %. I jämförelse med andra SABO-företag så ligger SKB väl framme. SKBs miljöarbete kommer att fortsätta med hög prioritet. En del i detta arbete kommer att

vara att jämföra sig med och följa andra bostadsföretags arbete i energi- och miljöfrågor. Där kan ett deltagande i SABOs energiutmaning ”Energijakten” vara till god hjälp.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen

Motion 38

angående en återgång till 2003 års kallhyra

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 2004-2011 uttaxerades extra

$$\begin{array}{cccccccc} 7*10 & + & 6*6,2 & + & 5*0 & + & 4*5 & + & 3*6,4 & + & 2*11,5 & + & 1*0 & = & 169,4 \\ 2004 & & 2005 & & 2006 & & 2007 & & 2008 & & 2009 & & 2010 & & \end{array}$$

miljoner kronor¹ från vissa boende medlemmar.

Under åren 2003-2009 har SKB visat ett överskott om 379,4 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. Höjningarna har drabbat boende olika och köande har ej vidkänts någon kostnadsökning. Detta strider mot svensk lag som 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.

Enligt lag är det styrelsen som sätter hyran och det är styrelsen som bryter mot lagen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman besluta

att 2003 års kallhyresnivå återställs.

att de extra uttaxeringarna, om 169,4 miljoner, för 2004-2010 återgår till de boende

samt

att 2003 års beslut om riktlinjer för hyressättningen upphävs.

¹ Med t ex 7*10 avses den totala kostnaden för den hyreshöjning om 10 miljoner som infördes 2004.

Hyresutskottets utlåtande över motion 38

Eftersom årets motion närmast är identisk med motion nr 53 år 2010 hänvisar vi till det årets yttrande med 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 kunnat uppnå. I detta har legat förhållningssättet att man hjälper varandra för ömsesidig nytta. De köande medlemmarna 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 köande medlem får en bostad osv.”

Hyresutskottet anser inte att demokratiskt tagna beslut av fullmäktige skall rivas upp. Det gäller att gå framåt istället för att vrida tiden tillbaka.

Styrelsens utlåtande över motion 38

Den fråga som motionären tar upp har aktualiserats i liknande motioner vid flera föreningsstämmor de senaste åren. Motionsyrkandena har därvid avslagits av fullmäktige.

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 begränsade och har totalt sett legat under allmännyttans hyreshöjningar. Varken 2006 eller 2010 höjdes bostadshyrorna. 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 besluta

att avslå motionen.

Motion 39

om att se över insatser och hyror i nyproduktion

av Margareta Lindell-Arvidson, hyresmedlem i Glottran

Det är angeläget att SKB har en god nyproduktion. Det är också angeläget att SKB har en nyproduktion som en stor del av medlemmarna har möjlighet att flytta in i.

Hyrorna för nyproduktion är för många mycket för höga. Det krävs hög lön för att betala en hög hyra, ofta också två personers löner. För oss äldre med endast pension kan det bli mycket svårt ekonomiskt.

Idag, en månad före tillträde är fortfarande 15% av lägenheterna ej uthyrda. Skulle alla lägenheter vara uthyrda vid möjlighet till högre upplåtelseinsats och lägre månadshyra?

Föreslår att man som hyresmedlem har valmöjlighet att betala en högre upplåtelseinsats för att sänka sin månadshyra för sin lägenhet – skapa sin trygghet för att kunna bo kvar den dag någon av oss blir ensam.

Allt för många äldre utesluts på detta sätt från nyproduktion.

Hur kan denna Kooperativa Bostadsförening värna om sina medlemmar så att fler kan flytta in i nyproduktion?

Jag föreslår:

att man utreder huruvida medlemmarna kan ha möjlighet att påverka sin månadshyra genom högre upplåtelseinsats.

Hyresutskottets utlåtande över motion 39

Motionärens förslag är att den enskilda medlemmen ska kunna påverka sin hyra genom att betala en högre upplåtelseinsats än vad övriga hyresgäster betalar i samma fastighet för likvärdig bostad. Detta leder till att det blir mer likt en vanlig bostadsrätt, den som har pengar kan ”köpa” sig lägre hyra vilket inte stämmer överens med SKBs grundtankar.

Vi är alla medlemmar i en gemensam förening. Medlemmen äger inte någon andel i just den bostad man bor i utan en andel inom SKB som är lika stor för en boende som en köande medlem.

Hyresutskottet ser inte någon möjlighet till att enskilda medlemmar ska ha olika hyror i identiska lägenheter.

Styrelsens utlåtande över motion 39

Grunden för beräkning av insatserna i nyproduktion och det befintliga beståndet återfinns i föreningens stadgar (§ 38). Där sägs att den maximala insatsen för en lägenhet i en fastighet producerad efter år 2000 får maximalt uppgå till 10 % av produktionskostnaden.

Att differentiera insatserna mellan olika boende skulle bli ett alldeles för komplicerat system där skillnaderna i insatser och hyror inte bara uppstår per lägenhet utan även efter den enskilda medlemmens önskan och ekonomiska förmåga.

Hyressättningen och kontrollen av att rätt hyra tas ut skulle också bli komplicerad. Styrelsen anser att dagens system är väl avvägt och att det därför för dagen inte finns tillräckliga skäl att göra några ändringar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman

att avslå motionen.

Motion 40

om sparande i JAK-banken

av Ove Seltmann, hyresmedlem i Järinge

SKB föreslås börja spara i JAK Banken för att sen kunna låna räntefritt.

Styrelsen får besluta om ett sparande i JAK Banken ska ske med större eller mindre belopp.

Motionärens huvudsakliga syfte är att kunna jämföra traditionella lån med lån i JAK banken och visa på effekterna i årsredovisningen från år till år.

Motionen kan betecknas som strategisk, den kan dock få stor betydelse i ett längre perspektiv.

SKB är en kooperativ förening utan vinstsyfte liksom JAK banken och inte minst av den anledningen bör de två visa intresse för varandra.

Styrelsens utlåtande över motion 40

JAK Bankens tanke är att dess medlemmar ska kunna låna billigt efter att först påbörjat ett sparande hos samma bank. Motionären önskar att SKB ska spara i JAK för att kunna låna räntefritt. All överskottslikvid som kommer in under året inom SKB används oavkortat för att låna upp mindre när vi gör våra årliga investeringar. Skulle vi något år få likvid över så kommer den användas till att betala av något av lånen. SKB har idag närmare 2,5 miljarder i lån och upplåningen sker huvudsakligen i 50-150 miljoners poster. JAK banken talar på sin hemsida om hur man resonerar kring utlåning och det maximala lånebeloppet uppgår till 6 miljoner kronor och då ska man dessutom amortera av lånet på 30 år. Ränta finns visserligen inte på lånen men man tar ut en administrationsavgift som idag tycks ligga runt 3,05 % för ett lån och det är idag i linje med många av de lån vi redan har hos de etablerade affärsbankerna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

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