



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

**Motioner till
2015 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. Partipolitiskt eller religiöst ställningstagande	7
<i>av Åsa Janlöv, Kjell Jakobsson, Gunilla Persson, Bengt Persson, Bo Norrbom, Carl Henric Bramelid, Helmi Köhler och Bertil Nyman, fullmäktige köande, samt Göran Lindh, Göte Långberg, Thomas Linderstål, Kristina Harbom och Ulla Andén, fullmäktigesuppleanter köande</i>	
2. Markera tanken att människor kan hyra bostad på lika villkor	7
<i>av Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal</i>	
3. Snart 100 SKBljus tända – som kan firas med schysst fika?	8
<i>av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen</i>	
4. Dokumentation av samtliga närvarande på SKB:s ordinarie stämma	9
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
5. Vem deltar i ordinarie mötet för SKB:s majoritet-kömedlemmar?	10
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
6. Vem blir föreslagen (nominerad) till förtroendeposter? Är det hemligt?	11
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
7. Yttrandefrihet	13
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
8. SKB, valberedningens arbete för jämställd styrelse.....	14
<i>av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	
9. Om sammansättning av valberedning	16
<i>av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen samt Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen</i>	
10. Presentations motion av styrelsekandidat Ove Seltmann 2015.....	16
<i>av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge</i>	
11. Pension	17
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
12. Demokratin i SKB och vad som är en levande förening	18
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
13. Demokratin i SKB och transparens och öppenhet.....	19
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
14. Demokratin i SKB och vikten av diskussion	21
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
15. Demokratin i SKB och yttrandefriheten	22
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	

16. Demokratin i SKB, protokoll och ordförandeskap	23
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
17. Demokratin i SKB och respekt för demokratins regler	26
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
18. Demokratin i SKB och fullgörande av uppdrag	29
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
19. Förtydligande i stadgarna om valbarhet till fullmäktig	30
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
20. Angående ändring av lag: Kooperativ Hyresrätt	33
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
21. Angående SKBs medlemsenkäter	39
<i>av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen, Bengt Persson, fullmäktig köande, samt Tomas Linderstål, Ulla Andén och Kristina Harbom, fullmäktigesuppleanter köande</i>	
22. SKB-Org-app till både Iphone och Android.....	40
<i>av Maria Piehl, fullmäktig köande</i>	
23. Information saknas. Tidningen "Vi i SKB" behöver omorganiseras.....	41
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
24. SKB FAQ	42
<i>av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet</i>	
25. Förenkling av insatssystemet.....	44
<i>av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen</i>	
26. Hur skall "synnerliga skäl" tolkas i SKBs tillämpningsregler vid uteslutningsärenden	45
<i>av Bertil Nyman, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen</i>	
27. Delade hyreskontrakt - gör det tydligt och enkelt!.....	48
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
28. Straffavgift då SKB medlem använder sin ångerrätt	49
<i>av medlemmar i gruppen "SKB Kvinnor"; Ingela Engblom, fullmäktig Timmermannen, Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande, Lena Lind, hyresmedlem Vingen, Åsa Arbin, hyresmedlem Kampementsbacken, och Lena Rosenberg, kömedlem</i>	
29. Förlust av deponerat belopp vid avbokning av lägenhet i nyproduktion	50
<i>av Carin Backander, hyresmedlem Träslottet</i>	
30. Ändrade turordningsregler	52
<i>av Gunnar Arrhed, hyresmedlem Agendan</i>	
31. Förändring av bristande kösystem för att underlätta för yngre (köande 1985–1995) att få tillgång till lägenheter	53
<i>av Erik Linghede, hyresmedlem Sigbardiorden</i>	

32. Det interna bytessystemet i SKB måste uppdateras för att fler byten ska bli möjliga	54
<i>av Pia Grademo, hyresmedlem Gröndal</i>	
33. Flera medlemskategorier i SKB	55
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
34. Försöka få ner hyresnivåerna i nyproduktionen	56
<i>av Thommy Hultberg, kömedlem</i>	
35. Se över hyrorna i nyproduktionen	56
<i>av Ragnar von Malmborg, fullmäktig köande</i>	
36. Hyrans storlek	58
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
37. Varför höjs hyrorna?	58
<i>av Rolle Siewer, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan</i>	
38. Ekonomisk segregation	59
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken</i>	
39. Genomlysning av hyresfördelningsprinciper	61
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken, Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray, Thomas Backström, Eva Karlberg, Owe Jorander, Monika Gahnström, Gunilla Molloy och Harriet Martin, hyresmedlemmar Kartagos Backe</i>	
40. Redovisning av modellen för fördelning av hyreshöjningar	62
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
41. SKB styrelsens nya hyressättningsystem	63
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
42. SKB:s riktlinjer och modell för hyressättning	64
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
43. Hyrorna och SKB:s sociala ansvar	66
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
44. Boendes inflytande över sin bostad	68
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
45. "Egna hem på höjden" och "Hyr-ägamodellen"	69
<i>av Stellan von Zweigbergk, kömedlem</i>	
46. Utredning av "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet"	69
<i>av Ingela Engblom, fullmäktig, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant Timmermannen</i>	
47. Upplåtelseformer	70
<i>av Thommy Hultberg, kömedlem</i>	

48. Ekonomiska konsekvenser av motionsförslag till SKBs fullmäktige	71
<i>av Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret</i>	
49. Motion om öppenhet och insyn inom SKB	72
<i>av Göran Westberg, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
50. Att jämföra hyror mellan de kommunalägda bostadsföretagen och SKB	73
<i>av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande</i>	
51. SKB mot korruption och mutor	74
<i>av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret</i>	
52. Föreningen bör införa ett resultatdelningssystem där varje medlem tilldelas en andel av det årliga resultatet	76
<i>av Sten Andersson, hyresmedlem Alligatorn</i>	
53. Beskriva synliga soliditeten	77
<i>av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge</i>	
54. Skulder	77
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
55. Motion om inflationsskydd av insatskapitalet	79
<i>av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen</i>	
56. Samma upplåtelseinsatser för nybyggda lägenheter som för äldre	80
<i>av Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray och Thomas Backström, hyresmedlemmar Kartagos Backe</i>	
57. Tillgänglighet.....	82
<i>av Catharina Göttestam Thellenberg, hyresmedlem Mälarpirater</i>	
58. Tillägg till bifallen motion No:31 på Föreningsstämman 2013	83
<i>av Göran Lindh, fullmäktigesuppleant köande</i>	
59. Motion om SKB:s framtid och öppenhet	85
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken, Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray, Thomas Backström, Eva Karlberg, Owe Jorander, Monika Gahnström, Gunilla Molloy och Harriet Martin, hyresmedlemmar Kartagos Backe</i>	
60. Trädgårdspromenader, visning nu och hur var det då?	87
<i>av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen</i>	
61. Tvättmaskinsinstallation	88
<i>av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge</i>	
62. Motion om att SKB:s låssystem bör underlätta och inte försvåra sociala kontakter	89
<i>av Peter Krantz, hyresmedlem Bälgen och ordförande i valberedningen, Frida Röhne, hyresmedlem Välmågan, och Ylva Krantz, hyresmedlem Kroken</i>	

63. Bekämpning av måsar på bostadstaken	91
<i>av Anders Jansson, hyresmedlem Gröndal</i>	
64. Modernisering av hushållssopor	92
<i>av Tony Väderberg, hyresmedlem Lästen</i>	
65. Bygg ut p-platserna vid Besmansvägen 42-44	92
<i>av Tony Väderberg, hyresmedlem Lästen</i>	
66. Dubbel våning P-plats med sopsug.....	92
<i>av Tony Väderberg, hyresmedlem Lästen</i>	
67. Funktionellt tillval när det gäller kyl/frys	93
<i>av Magnus Olsson, fullmäktig, och Åsa Arbin, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
68. Boendepåverkan och sociala insatser.....	95
<i>av Anita Roos, fullmäktig Solsången</i>	
69. Förslag till alternativ värme	96
<i>av Reidar Almqvist, hyresmedlem Svetsaren</i>	
70. Gemensamt elbolag för alla SKB-lägenheter.....	96
<i>av Anna Rehn, hyresmedlem Träslottet</i>	
71. Energieffektivisering av SKBs äldre byggnadsbestånd.....	97
<i>av Sanna Setterwall, hyresmedlem Mälarpirater</i>	
72. Angående nybyggnation	98
<i>av Thommy Hultberg, kömedlem</i>	
73. Stambytet Kampementsbacken	99
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
74. Avtal	101
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
75. Lägenhetstemperaturen.....	102
<i>av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken</i>	
76. Hissar för trevåningshus.....	103
<i>av Ulla Wikander, hyresmedlem Skalan-Kartan</i>	
77. Gör ett program för hissar i hisslösa hus.....	104
<i>av Ragnar von Malmborg, fullmäktig köande</i>	

Motion 1

Partipolitiskt eller religiöst ställningstagande

av Åsa Janlöv, Kjell Jakobsson, Gunilla Persson, Bengt Persson, Bo Norrbom, Carl Henric Bramelid, Helmi Köhler och Bertil Nyman, fullmäktige köande, samt Göran Lindh, Göte Långberg, Thomas Linderstål, Kristina Harbom och Ulla Andén, fullmäktigesuppleanter köande

SKBs ändamål är att bygga och förvalta bostäder med kooperativ hyresrätt. I frågor som rör detta kan SKBs stämma fatta beslut.

I motion i maj 2014 föreslogs stämman stödja ett politiskt parti. Styrelsen ansåg det stred mot grundläggande värderingar och föreslog avslag på motionen vilket också blev beslutet.

SKBs förening skall vara politiskt och religiöst obunden. Detta borde framgå av stadgetexten.

Motionärerna vill därför föreslå

att stadgarna på lämpligt ställe kompletteras med texten:
”SKBs förening är partipolitiskt och religiöst obunden”.

Styrelsens utlåtande, se motion 2

Motion 2

Markera tanken att människor kan hyra bostad på lika villkor

av Magnus Thelin, fullmäktig Gröndal

I SKBs stadgar finns idag ingen markering av tanken att rätten att hyra bostad samt rätten att delta i föreningsverksamheten ska vara oberoende av ras, religion, sexuell läggning, hudfärg, politisk övertygelse eller statstillhörighet.

Jag yrkar:

- att föreningsstämman beslutar bifalla min motion om att SKBs stadgar kompletteras med en markering att rätten att hyra bostad samt rätten att delta i föreningsverksamheten ska vara oberoende av ras, religion, sexuell läggning, hudfärg, politisk övertygelse eller statstillhörighet.

Styrelsens utlåtande över motionerna 1 och 2

Styrelsen stödjer motionärernas tanke att SKB ska vara en förening där

medlemskap inte ska få nekas på diskriminerande grund.

Inom svensk föreningspraxis har vissa föreningar valt att tydligt reglera i sina stadgar att föreningen är t.ex. politiskt eller religiöst obunden. Andra organisationer har valt att inte utskryva något alls om detta men står ändå för samma ställningstagande. Dock anser styrelsen att det kan vara lämpligt med en skrivning i stadgarna angående SKBs ståndpunkt. Vi kommer att ta förslagen i beaktande vid nästa genomgång av stadgarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.

Motion 3

Snart 100 SKBljus tända – som kan firas med schysst fika?

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen

*Så SKB inga barnhänder
i kloka inköp använder*

*Till den kaffetår
vi efter nästa stämma får*

*Hoppas fikat certifierats
när detta celibrerats*

Yrkar på

att SKB erbjuder oss medlemmar **fairtrade cerifierat** kaffe (te) vid de träffar vi möts.

Det är ingen märkesmärkning men en produktmärkning som säkrar att det blir en minimilön, bra arbetsvillkor och att inga barn medverkat vid hantering av bönorna. Att ha ett sådant beslut för våra medlemmar - inte minst med tanke på alla barn som är medlemmar - ligger i tiden.

Tänker vi att miljön inte ska få negativa spår av fikande i olika medlemsmöte? Då kan **kravmärkning** (också certifiering) ge oss medlemmar den tryggheten.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Motionärens idé är en god. Redan idag köper SKB in fairtrade-certifierat kaffe till både huvudkontoret och fastighetsskötarkontoren i våra kvarter. I framtiden kommer vi i den mån det är möjligt efterfråga fairtrade-certifierat kaffe även på externa sammankomster som exempelvis föreningsstämma och fullmäktigedag. Styrelsen rekommenderar även kvartersråden att i största möjliga utsträckning välja fairtrade-certifierat kaffe till sina möten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att bifalla motionen.

Motion 4

Dokumentation av samtliga närvarande på SKB:s ordinarie stämma

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Stockholms Kooperativa bostadsförening, ekonomisk förening, växer ekonomiskt för varje år och blir allt mer kapitalstarkt. Endast en (1) gång per år samlas styrelsen, representanter för 83 747 medlemmar som är 69+45 (boende+köande) fullmäktigeledamöter, auktoriserad revisor, förtroendevalda revisorer, anställda och åhörare på årets stämma.

Årsstämmen 2014 kunde vi tjänstgörande fullmäktige inte höra eller se att medlemmarnas förtroendevalde revisor Håkan Nord eller suppleanten Ann-Christine Viljanen var närvarande och framförde sina rapporter vilket är deras uppdrag. Att förtroendevalda revisorer slår samman sin rapportering med den auktoriserade revisorn väcker givetvis frågetecken hos medlemmarna. Ingen organisation, i det här fallet denna ekonomiska förening, är så perfekt att det inte finns något för en förtroendevald revisor att påpeka eller lyfta fram.

Jag känner väl till att det här förslaget inte är ett obligatoriskt krav enligt den ekonomiska föreningslagen.

Förslag

Vi medlemmar finner det värdefullt om samtliga deltagare på SKB:s ordinarie stämma en (1) gång per år finns med protokollet i en förteckning övriga deltagare med rubrikerna: *styrelseledamöter, revisorer, förtroendevalda, anställda och åhörare*.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att en närvaroförteckning med rubrik Övriga deltagare bifogas stämmoprotokollet och att denna förteckning är indelad i rubrikerna *styrelseledamöter, revisorer, förtroendevalda, anställda och åhörare*.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Fullmäktiges namn finns alltid bifogat till stämmoprotokollet. Listan utgör därvid röstlängden. En röstlängds funktion är att visa att stämman är beslutsfällig. Fullmäktigesuppleanter som ej tjänstgör på stämman finns också speciellt nedtecknade i aktuell lista. Styrelse och revisorer förutsätts alltid vara närvarande eftersom de är föredragande.

Enligt svensk föreningspraxis bifogas endast röstlängden till stämmoprotokollet. Styrelsen anser inte att det finns behov att komplettera protokollet med den information som motionären efterfrågar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 5

Vem deltar i ordinarie mötet för SKB:s majoritet-kömedlemmar?

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Varje år i början av maj är det ordinarie mötet för kömedlemmar. På mötet **sker val och fyllnadsval**. Representationen i fullmäktige för 76 273 medlemmar är 40 %. Medlemmar som tecknat hyreskontrakt är i antal 7 474 och de har 60 % av representationen i fullmäktige. (Källa: Årsredovisning 2013 medlemsantal per 2013-12-31.)

Protokollsanteckningar för ordinarie mötet då val sker saknar närvarolista som bilaga trots att det utses en justeringsman/kvinna. Vilka medlemmar som är närvarande och röstar in representanter för de 76 273 medlemmarna vet vi inte.

Förslag

I min motion nr 11 år 2013 föreslog jag *att alla mötesdeltagare på köandes årsmöte, ordinarie, vid ingången till lokalen skriver sitt namn och medlemsnr på en närvaroförteckning (+ namnförtydligande) som bifogas köandes årsmötesprotokoll. Denna motion nonchalerades av styrelsen.*

Nu är det 2015. Demokrati kräver öppenhet. Att nonchalera är lågt. Det är en rättighet för medlemmar som satsar/lånar ut/deponerar så oerhört stora summor pengar till SKB, att val av representanter, som på årsstämmor avgör viktiga ekonomiska beslut för medlemmarna, sker öppet. Väljarna ska inte vara anonyma i en ekonomisk förening. Boendemedlemmarna är inte anonyma för varandra. Varje år får kvartersråden en lista över samtliga medlemmar som bor i fastigheten/kvarteret.

Ett kompletterande demokratiskt krav är att de valda, oavsett om de är fullmäktige eller suppleanter, ska lämna sitt telefonnummer och e-post adress till föreningssekreteraren att skriva in i förtroendevaldas register. Vi använder idag den ekonomiskt billigaste kontaktvägen för att nå varandra. Det är därför inte OK mot andra medlemmar att den förtroendevalde inte lämnar ut telefon nr och/ eller e-post adress. **Att visa förtroende är att vara tillgänglig.**

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att närvarolista med medlemmarnas namnteckning + förtydligande, upprättas vid entrén till ordinarie mötet för kömedlemmar och bifogas protokollet

Att alla valda förtroendemedlemmar för köfullmäktige resp. suppleanter på namnlistorna lämnar telefonnummer och e-post adress.

Styrelsens utlåtande över motion 5

Styrelsen har i tidigare motion besvarat motionärens yrkande och ställningstagandet är fortfarande detsamma. Alla köande medlemmar som deltar på ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar måste idag visa upp ett giltigt medlemsbevis. Detta får anses som tillräckligt. Ovanstående hantering följer lagstiftning, föreningens stadgar och föreningspraxis.

Av hänsyn till de förtroendevaldas integritet har SKB hittills valt att endast publicera de telefonnummer och mailadress till de fullmäktige som givit sitt medgivande till detta. Dock håller styrelsen med motionären om att det är viktigt att de förtroendevalda är nåbara för alla medlemmar. SKB har i skrivelser till fullmäktige påpekat vikten av att de lämnar sina kontaktuppgifter. Att göra publiceringen tvingande är i dagsläget inte aktuellt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå första att-satsen.

att anse andra att-satsen besvarad.

Motion 6

Vem blir föreslagen (nominerad) till förtroendeposter? Är det hemligt?

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Öppenhet och transparens är grundpelare i en demokrati. Ekonomiska föreningar utvecklades därför att det är en associationsform som skulle vara jämlik och rättvis för alla medlemmar på flera plan. Inskrivet i den ekonomiska föreningslagen. Den juridiska definitionen är: *frivilligt bildad sammanslutning för samverkan för i första hand ekonomisk verksamhet.*

När nomineringar till förtroendeposter kommer in till SKB hålls de hemliga för medlemmarna. Vilken typ av stat/land skulle Sverige vara om vi medborgare tvingades rösta på hemliga riksdagsmän? Till och med urvalet av kandidater hålls hemliga ända in i sista minuten då valberedningen eller någon utvald (också hemlig) under pågående föreningsstämma vid dagordningens punkt för val, plötsligt reser sig upp och läser namn från en papperslapp.

Varför detta hemlighetsmakeri?

Varför får inte de utvalda kandidaterna gå upp på podiet och presentera sig? Och berätta vad och hur de tänker främja SKBföreningens utveckling och framtid? Visa sin vilja att utföra sitt uppdrag på bästa sätt för medlemmarna. Kandidaterna ska naturligtvis också svara på eventuella frågor från de närvarande fullmäktigeledamöterna.

OBS! Det finns inte någon valberedning för kömedlemmarna. Kömedlemmarnas ordinarie möte i början av maj väljer sina egna representanter till fullmäktige. Mellan åren 2010 och 2014 har av ca 45 ledamöter endast varit i genomsnitt 12 kvinnor. Kvinnor som har nominerats har inte blivit valda. Varför denna manliga dominans? Har kvinnliga medlemmar i SKB ett lägre ”värde” än män?

Förslag

SKB hade 2013 en balansomslutning: 5 miljarder 112 miljoner 112 tusen (källa: Årsredovisning 2013). Att hålla nomineringar till styrelsen hemliga för medlemmarna ända fram till valögonblicket i den här ekonomiska föreningen är inte ett arbetssätt som stämmer med den tid som vi befinner oss i. Därför är jag övertygad om att medlemmarna vill ha en förändring. Jag föreslår att alla nomineringar som kommit in till SKB läggs ut på hemsidan. Så gör flera stora ekonomiska föreningar och några av dem sänder namnen direkt till medlemmarna via e-post. Jag föreslår att alla nomineringar som valberedningen enats om till olika förtroendeposter, senast 3 veckor före den årliga föreningsstämman, läggs ut under rubriken: *Valberedningen har nominerat följande personer: ...*

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att samtliga nomineringar som kommit in till SKB läggs ut läsbart för medlemmar på SKB:s hemsida under rubriken: Årets *inkomna nomineringar*. De bör vara sorterade mot de uppdrag som de har nominerats till.

Att de av valberedningen utvalda nomineringarna senast 3 (tre) veckor före föreningsstämman läggs ut på SKB:s hemsida under rubriken: *Valberedningen har nominerat följande personer ...*

Att de av valberedningen nominerade personerna bör kort presentera sig på stämman, enligt ovan beskrivning, och svara på eventuella frågor från fullmäktigeledamöterna, allt ska ske före valet.

Styrelsens utlåtande över motion 6

Idag informeras fullmäktige senast två veckor före stämman om de av valberedningen föreslagna nomineringarna till styrelse, hyresutskott och revision. Informationen skickas ut tillsammans med kallelse till föreningsstämman. Styrelsen anser att denna information bör kunna publiceras på hemsidan vid samma tid. Att komplettera listan med de ej föreslagna nomineringarna är inte helt okomplicerat eftersom dessa personer av integritetsskäl kanske inte längre vill stå med.

En kort presentation av de av valberedningen föreslagna nomineringarna på föreningsstämman är en god idé och bidrar till att fullmäktige på ett bättre sätt ska kunna fatta sina beslut i valfrågan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första och andra att-satsen besvarad.

att bifalla tredje att-satsen.

Motion 7

Yttrandefrihet

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Yttrandefriheten innebär att varje person får använda alla ord som den vill i tal, skrift och andra uttrycksmedel. Ett samhälle utan yttrandefrihet är inte ett demokratiskt och humant samhälle. En förening utan yttrandefrihet är inte demokratisk och är inte bejakande och vänligt inställd till sina medlemmar.

Vi är några SKB medlemmar som sedan år 2012 har motionerat och argumenterat för att yttrandefriheten i SKB ska följa den svenska grundlagen. Fullständig informationsfrihet till alla medlemmar om innehållet i motionerna är också en jämlik rättighet. Det innebär att motioner till den årliga fullmäktigestämman ska tryckas i SKB-tidningen "Vi i SKB" utan att ord byts ut, utan att meningar görs om, utan att innehållet till följd av förvaltningens omskrivningar och förkortningar gör motionens innehåll meningslöst. Det är inte en "service" (som det påstås) att förvanska medlemmarnas motioner. Motioner är medlemmarnas förslag till utveckling av föreningens verksamhet: boendeekonomi, standard, nybyggnation och förvaltning. Ledningen och styrelsen ska respektera läsarna och medlemmarna som skriver. Inte kränka dem!

Förslag

Med referens till motionerna nr 26 år 2012, nr 27 år 2012, nr 22 år 2013, nr 23 år 2013 och denna motion år 2015, föreslår jag att all dränering av motionstext i form av censur omedelbart upphör i SKB:s tryckta texter!

Jag föreslår att motionerna trycks på lättare papper t ex 70 g, som inlaga och nitas i mitten av tidningen "Vi i SKB". Det är då lätt att lyfta ur inlagan för de medlemmar/fullmäktige som inte vill bära på det tunga motionshäftet.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att svenska grundlagen, regeringsformens 2 kap. samt regeringsformens 2:10 följs i SKB.

Att alla motioner i sin helhet trycks i "Vi i SKB".

Styrelsens utlåtande över motion 7

Motionären refererar till tidigare motioner och styrelsen har inte ändrat sitt ställningstagande i frågan.

Styrelsen anförde då att det är SKBs fullmäktigeledamöter som diskuterar och fattar beslut på föreningsstämman. Som beslutsunderlag finns de handlingar som tillställs varje ledamot. När det gäller motionsbehandlingen är det motionshäftet som utgör beslutsunderlag. Motionshäftet redovisar samtliga motioner liksom styrelsens utlåtanden i oavkortat skick. Övriga medlemmar i föreningen har också möjlighet att ta del av motionstexterna genom att motionshäftet finns publicerat på SKBs hemsida. Det går också bra för medlemmar att få motionshäftet hemskickat av SKBs förvaltning. Därutöver distribueras motionshäftet i ett stort antal till varje kvarterslokal. Det betyder att de medlemmar som vill lätt kan ta del av samma material som fullmäktiges ledamöter. I tidningen Vi i SKB anges mycket tydligt att motionerna publiceras i förkortad form. Dessutom anges tydligt var medlemman kan ta del av motionerna i oavkortat skick. Av miljömässiga och ekonomiska skäl är det inte heller lämpligt att trycka en separat bilaga som motionären föreslår.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 8

SKB, valberedningens arbete för jämställd styrelse

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

För motion nr 33/2014 "Ökad representation/förbättrad jämställdhet" uttalade stämman: "vikten av en jämnare könsfördelning vid val till föreningens organ". Jag tycker att SKB år 2015 behöver en vassare utformning av jämställdhetsarbetet. SKB bör ligga i framkant när det gäller att arbeta för jämn könsfördelning.

I Svensk kod för bolagsstyrning, utgiven av Kollegiet för svensk bolagsstyrning, har ett förtydligande gjorts avseende valberedningens arbete för en jämn könsfördelning. Texten giltig from 1 januari 2015 har följande lydelse: "I anslutning till att kallelse utfärdas ska valberedningen på bolagets webbplats lämna ett motiverat yttrande beträffande sitt förslag till styrelse med beaktande av vad som sägs om styrelsens sammansättning i 4.1. *Valberedningen ska särskilt motivera förslaget mot bakgrund av kravet i 4.1 om att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.*"

"Valberedningen ska på bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt presentera och motivera sina förslag *med beaktande av vad som sägs om styrelsens sammansättning i 4.1. Valberedningen ska särskilt motivera förslaget mot bakgrund av kravet i 4.1 om att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.*"

Jag menar att dessa texter ovan samt 4.1 (text finns nedan) bör utgöra några av grundbultarna för valberedningens arbete i SKB. Om de är till gagn för stora som små aktiebolag, är det till gagn för SKB som ekonomisk förening.

Jag yrkar att medlemsstämman beslutar att:

- En jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen såväl som i andra föreningens organ
- Valberedningen ska i förslag till styrelse motivera sitt förslag mot bakgrund av att jämn könsfördelning eftersträvas
- Valberedningen ska på stämman lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits och motivera sina förslag, särskilt mot bakgrund av att en jämn könsfördelning ska eftersträvas
- De krav och riktlinjer som olika stämmor antagit för valberedningens arbete (bl.a de tre kraven ovan) sammanfattas i formella anvisningar/ riktlinjer. Detta som komplement till stadgarna.

Referenser:

www.bolagsstyrning.se

Svensk kod för bolagsstyrning, revision januari 2010

Svensk kod för bolagsstyrning, ändring/komplettering giltig from 1 januari 2015

4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning lyder:

”Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.”

Styrelsens utlåtande över motion 8

Motionären refererar till 2014 års motion nr 33 som behandlade jämställdhet i SKBs styrelse och andra förtroendeorgan. Styrelsen delar motionärens uppfattning att frågan är av mycket stor betydelse. Företagsledningen arbetar aktivt med att försöka uppnå en jämn könsfördelning vid rekryteringsprocesser och valberedningens arbete är mycket noga underbyggt och strävan att finna kandidater för att erhålla jämställdhet styrelse och andra förtroendeorgan finns redan idag. Sammanfattningsvis kan sägas att SKB redan idag arbetar efter motionärens målsättning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 9

Om sammansättning av valberedning

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen samt Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen

Som det är idag delas valberedningen i ordinarie och suppleanter. Skillnaden är att den ena hälften har rösträtt. Den andra hälften bara när någon av de ordinarie är borta. Dessutom är det ottydligt i vilken ordning suppleanterna går in och får rösträtt, om en omröstning krävs.

Denna uppdelning är onödig då suppleanterna är lika insatta som ordinarie och deltar fullt ut i arbetet, förutom vid röstning, om det nu inträffar.

Därför föreslår motionärerna

Att stadgarna skrivs om så att valberedningen består av ledamöter

Styrelsens utlåtande över motion 9

Sammansättningen i SKBs samtliga förtroendeorgan såsom styrelse, hyresutskott, revisorer, valberedning och fullmäktige har en uppdelning i ordinarie ledamöter respektive suppleanter. Suppleantens roll är att vid frånvaro ersätta en ordinarie ledamot. Enligt svensk föreningspraxis brukar valberedningar, på samma sätt som i SKB, vara uppdelade i ordinarie ledamöter och suppleanter. Styrelsen anser inte i dagsläget att det finns anledning att ändra sammansättningen i valberedningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 10

Presentations motion av styrelsekandidat Ove Seltmann 2015

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

Stämman föreslås att:

rösta in Ove Seltmann i SKB styrelse som särskilt ska ta reda på och belysa samband som berör boende SKB medlemmar och verka för att sänka hyror i SKB när detta är möjligt.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Val av förtroendeledamöter i SKBs styrelse sker på föreningsstämman och föregås av en nomineringsprocess där alla medlemmar har möjlighet att föreslå kandidater. Att motionera i frågan är således fel forum.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 11 Pension

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

En kooperation ser till medlemmens hela ekonomi - men koncentrerar sig på en del. I medlemmens ekonomi ingår inkomster som pension. Svenskarnas pensionsfonder har bestulits av staten och pengarna skall betalas tillbaka till svenskarna.

Hemställer

att SKB's fullmäktige uttalar som sin egen åsikt att pensionsfonderna återställs till sitt fulla värde enligt angivet kalkylark:

<http://skb.syntes.be/AP-fondenTotal561-2013.xls>

Siffrorna uppdateras till 2014 när siffrorna har publicerats

Styrelsens utlåtande över motion 11

SKB är en politiskt obunden förening, vars huvudsakliga syfte är att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Att, som motionären föreslår, ta ställning i andra frågor än de som berör bostads- och/eller fastighetsområdet kan inte anses vara i linje med SKBs ändamålsparagraf.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 12

Demokratin i SKB och vad som är en levande förening

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

På SKB:s hemsida kan man läsa:

SKB har en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intresse. Det innebär att medlemmarna deltar aktivt i och har inflytande på föreningens verksamhet genom ett övergripande parlamentariskt system.

I senaste årsredovisning sägs också att "SKB är en levande förening". Men det förklaras som 1. minst 83 i nöjdhetsindex för hyresmedlemmar, 2. ingen minskning av antalet föreningsmöten och deltagare, 3. fungerande kvartersråd i varje kvarter och 4. att medlemmarna får bra information.

Inget sägs om det som rimligen är det viktigaste: möjligheten till inflytande dels i kvarteren, dels genom motioner.

Punkt 1 handlar bara om hur nöjd man är med boendet. Punkt 2 är bara ett kvantitativt mått som inte säger något om hur mötena fungerar. Punkt 4 handlar bara om att SKB ger information – inte att det handlar om dialog. Punkt 3 är den som mest avspeglar aktivitet hos medlemmarna, men inte heller här nämns inflytande.

Pekar detta på att styrelsen vill uppmuntra föreningsverksamheten, i kvarteren och genom motioner, så att SKB verkligen är en levande förening?

Det finns en föreningssekreterare. Men på sidan *Kontakt* på hemsidan är hon osynlig. Och mejladressen *foreningssekr@skb.org* existerar inte. Varför är det så?

"Engagemang och inflytande" är en stor rubrik på sidan 15 i senaste årsredovisning. Strax därunder står det: "Engagemang och inflytande från våra medlemmar är själva grunden för verksamheten." De orden bör tas på allvar.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att revidera målet om en "levande förening" så att det inkluderar sådant som verkligen innebär inflytande för och engagemang från medlemmarna.

Styrelsens utlåtande över motion 12

SKB är i högsta grad en levande förening med ett stort engagemang från många medlemmar.

Inte minst våra medlemsenkäter till både boende och köande visar på detta med stor svarsfrekvens och höga betyg. I enkäten har också frågor ställts om demokratin i SKB. Svaren visar att medlemmarna har stort förtroende för samtliga förtroendevalda organ. Resultaten visar också att många

medlemmar tar del av information på både hemsida och i medlemstidning. Kommunikationskanaler som båda får mycket högt betyg i undersökningarna.

I kvarteren finns betydande möjlighet till inflytande bl.a. genom våra kvartersråd som i dag finns representerade i de allra flesta av våra förvaltningsenheter. Kvartersråden har möten flera gånger per år där representanter från förvaltningen deltar. Dessutom inbjuds kvartersråden till en budgetdialog med förvaltningen och har därmed möjlighet till inflytande över planerade underhållsåtgärder i kvarteret där man bor.

Att motionsverktyget används mer och mer av våra medlemmar är också mycket tydligt. Antalet motioner till SKB har stigit för varje år i och med att föreningen växer. I år har hela 77 motioner inkommit. Motionerna behandlas naturligtvis med stor omsorg av styrelsen. Genom information på SKBs hemsida och i medlemstidningen Vi i SKB påminns medlemmarna varje år om möjligheten att skriva motioner.

Samtliga medlemmar i SKB, både hyres- och kömedlemmar, inbjuds också till det ordinarie medlemsmötet varje år. Här ges förutom möjlighet att välja fullmäktige också tillfälle till engagemang och diskussioner.

I SKBs femåriga affärsplan finns också inskrivet ett specifikt mål om att SKB ska vara en levande förening. Målet ska mätas genom enkätundersökningar.

Mailadress till föreningssekreteraren under fliken "Kontakt" på SKBs hemsida är en god idé och ska beaktas i och med lanseringen av SKBs nya hemsida som kommer att ske under året.

Sammanfattningsvis menar styrelsen att SKB fullt ut lever upp till att vara en "levande förening".

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 13

Demokratin i SKB och transparens och öppenhet

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

När man arbetar demokratiskt är det viktigt med insyn och öppenhet – att se till att medlemmarna i föreningen har god tillgång till information.

I SKB är **styrelseprotokollen** hemliga – inte ens en fullmäktig får se dem. Frågor om utdrag ur protokollen i vissa frågor har avvisats. Även protokollen från **hyresutskottet** är hemliga.

De enda **handlingar från stämman** som publiceras på hemsidan är protokoll och motionshäften. I motionshäftena ingår styrelsens förslag. De är alltså

”undagömda” – man kan inte se alla styrelseförslag utan att öppna ett större antal motionshäften.

Förslag om val och information om **nominerade** finns inte heller på hemsidan. De skickas bara ut till fullmäktigeledamöterna. Och senare år har information om nominerade endast funnits tillgängligt vid stämman, kort före den.

Vid stämman beslutas om en **arbetsordning**. Men den finns inte på hemsidan och inte heller som bilaga till protokollet. Därmed är det omöjligt att veta vad som beslutats och gällt vid stämman. Vid förra årets stämma fanns arbetsordningen inte ens tillgänglig i stämmolokalen. För övrigt behövdes det en motion (nr 5 år 2010) för att förslaget till arbetsordning skulle avges skriftligt och skickas ut i förväg – inte bara läsas upp direkt av mötesordföranden.

I motion 8 år 2010 föreslogs att styrelsen skulle ”se till att **samtliga förslag** som behandlas på föreningsstämma publiceras på hemsidan”. Styrelsen svarade att ”motionärens förslag kommer att beaktas tillsammans med övriga förslag som inkommit från medlemmar.” Det är fem år sedan. Ingenting har hänt.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

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

att ge styrelsen i uppdrag att även i övrigt arbeta för ökad öppenhet och transparens inom SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 13

SKB är en kooperativ förening som i detta avseende följer svensk föreningspraxis. Därav är styrelseprotokoll och även protokoll från hyresutskottet ej offentliga för medlemmarna. Som motionären påpekar finns exempelvis motionshäfte med styrelsens utlåtanden publicerat på hemsidan. Styrelsen ser inget hinder att även övriga stämmohandlingar som exempelvis föreslagna nomineringar och arbetsordning ska finnas tillgängliga på hemsidan vid samma tid som kallelsen skickas ut, d.v.s. senast två veckor före stämman.

Alla handlingar finns inte tillgängliga i pappersform på föreningsstämman. Dessa är utskickade till samtliga fullmäktige i samband med kallelse och de förväntas att ta med sig dessa till mötet. Att skriva ut hundratals exemplar av alla handlingar är inte försvarbart av vare sig ekonomiska eller miljömässiga skäl. Dock finns ett antal exemplar för t.ex. åhörare som inte fått informationen tillsänt sig.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla första att-satsen.

att anse andra att-satsen besvarad.

Motion 14

Demokratin i SKB och vikten av diskussion

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

I SKB är det högsta beslutande organet föreningsstämman. Där väljs styrelsen och övriga förtroendevalda. Där fattas de övergripande besluten. Där diskuteras alla förslag från styrelsen och alla motioner.

För att kunna fatta bra beslut behöver man diskutera. Det räcker inte med att läsa en välskriven motion. Den kan aldrig ta upp allt. Den kan aldrig besvara de frågor som andra medlemmar har.

Vid mötet om motioner, förut kallat "beredningsmöte", finns möjlighet till diskussion. Men det är en diskussion mellan ett fåtal närvarande om bara en del av motionerna. Och de argument som framförs där måste upprepas vid stämman, så att de som fattar besluten kan ta del av dem – annars har diskussionen egentligen varit förgäves. (Se även motionerna 24 år 2013 och 37 år 2014.)

För tio år sedan var antalet motioner lägre, och då kunde man diskutera dem på en stämma en vardagskväll. Men sedan dess har antalet motioner varit kring 50 eller 60, och då räcker inte tiden. Även om förhandlingarna genomförs helt utan paus från 18 till 22, vilket egentligen är orimligt, blir det bara ungefär tre minuter i snitt per motion. Och mycket snabbt införs talartidsbegränsning på två eller tre minuter. Hur mycket hinner man förklara på så kort tid?

Om föreningsstämman hölls en **lördag** skulle det finnas mer tid för diskussion. Förslag om detta har framförts tidigare men förslaget har avstyrkts av styrelsen och avslagits av stämman.

Man kan ana förklaringar till att styrelsen inte vill ha så mycket diskussion om motioner. Men varför vill inte fullmäktige ha det?

SKB är en "levande förening", kan man läsa i SKB-skrifter och på hemsidan. Inte märks det här!

Vid **senaste stämman** var det ännu sämre. Dåvarande ordföranden Lars Rådth yrkade i början av motionsbehandlingen bifall till samtliga utlåtanden från styrelsen. Därmed kunde styrelsens föredragande låta bli att yttra sig om motioner från dem som inte var fullmäktige. Motionären fick tala och kunde inte yrka, styrelsen behövde inte förklara sig, och debatten tog slut – innan den ens hade börjat. För övrigt deltog väldigt få i debatten om motionerna.

Vill vi att SKB ska vara en levande förening, en levande demokrati? Vill vi ta vara på medlemmars engagemang? Då behöver vi behandla motioner genom diskussion som verkligen är diskussion. Och då räcker inte en vardagskväll.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att starkt överväga att förlägga ordinarie föreningsstämma till en lördag.

Styrelsens utlåtande över motion 14

Frågan om föreningsstämman ska förläggas till en lördag har varit uppe vid flera tillfällen. Fullmäktige har dock varje gång beslutat att inte ändra tiden för stämman från vardagskväll till helgdag. Skälet har främst varit att det befaras att många ledamöter har svårt att delta en lördag i slutet av maj.

Att låta antalet motioner styra stämman mot att bli tidsmässigt längre behöver i sig inte vara en fördel ur demokratisk synpunkt. Fullmäktige har goda möjligheter att före stämman delta i diskussioner avseende de beslut som ska fattas. Vid både ordinarie medlemsmöten och även motionsmötet ges denna möjlighet till både fullmäktige och motionärer. Som underlag till beslut finns motionshäfte och årsredovisning. Om ledamöterna är väl pålästa och har deltagit i förberedande möten bör en vardagskväll vara tillräcklig för hinna fatta aktuella stämmobeslut.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 15 Demokratin i SKB och yttrandefriheten

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Vid förra årets stämma behandlades en motion (nr 30) om att uttala sig mot ägarlägenheter. Men motionens andra att-sats var: ”att SKBs ledning i framtiden avvisar motioner med förslag på att införa ägarlägenheter innan de trycks eller läggs ut på nätet.”

Det är ett uppseendeväckande förslag. Ska SKB börja censurera motioner i en viss fråga? Vilken är nästa fråga som drabbas av censur i så fall? Hur kan man över huvud taget föreslå något som innebär **censur av motioner**?

Styrelsen skrev att det inte är möjligt att avvisa motioner. Men man skrev inget om att förslaget skulle innebära en inskränkning av motionsrätten och yttrandefriheten. Man behandlade det hela som en **praktisk fråga** och verkade inte se **ideologin**.

Att förbjuda åsikter – eller framförandet av åsikter – är inte rätt sätt att bemöta åsikter man inte delar, sade jag vid stämman, och drog en parallell till att resenärer i tunnelbanan velat att SL skulle ta ned affischer från Sverigedemokraterna. Och jag citerade jag vad Erik Helmerson skrev som en kommentar till detta i DN den 15 maj (se <http://www.dn.se/ledare/signerat/cynism-i-renaste-form/>):

”I stället för att lita på styrkan i sina egna argument verkar allt fler vilja tysta sina motståndare. Gömma undan dem från offentligheten, förpassa dem till något skrymsle där de inte syns, som om de då också skulle upphöra att finnas.

Det är inte en framkomlig väg. Yttrandefriheten, även för de åsikter vi avskyr, är för viktig. Att argumentera ner någon kan ge långsiktiga resultat, att spreja eller riva ner en bild skapar bara mer hat och oförsonlighet.”

Jag sade att det är viktigt att SKB står upp för yttrandefrihet och avvisar alla tankar på censur av motioner och yrkade därför avslag på förslaget om detta.

SKB:s dåvarande ordförande Lars Rådih sade något om att motionsrätten är en grundläggande rättighet men yrkade ändå bifall till styrelsens utlåtande. Men utlåtandet innebar inte något avståndstagande från förslaget om censur. Tvärtom fanns där den tveksamma formuleringen ”*Någon begränsning av medlems motionsrätt är inte aktuell*” – som om en sådan begränsning kunde bli aktuell senare. Enligt protokollet från ordinarie medlemsmötet för köande förra året sade han också i en diskussion om motion 34 att ”*styrelsen är mycket restriktiv till att stoppa en motion*” – som om styrelsen inte är helt främmande för det.

Vid voteringen schabblade mötesordföranden bort mitt yrkande om avslag – jag drog inte tillbaka det, som det står i protokollet – så därför blev det bara ett beslut om bifall till styrelsens förslag. Jag anser därför att det behövs ett **tydligt uttalande** om att SKB ideologiskt står upp för yttrandefriheten.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att uttala att yttrandefriheten är viktig inom SKB:s demokrati och ska värnas.

Styrelsens utlåtande över motion 15

I utlåtandet avseende motion 30, år 2014 uttalade styrelsen att ”någon begränsning av medlems motionsrätt är inte aktuell. Att avvisa motioner är inte möjligt. Motion skall enligt § 26 behandlas på föreningsstämma”. Med detta uttalande avsåg styrelsen att förmedla att yttrandefriheten är mycket viktig inom SKBs demokrati och skall värnas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 16

Demokratin i SKB, protokoll och ordförandeskap

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Om inte ordförandeskapet vid ett möte sköts ordentligt och man kan lita på att protokollet återger det som skett på ett korrekt sätt, vad är det då för mening med att diskutera frågor och fatta beslut? Protokollföring och ordförandeskap är en viktig del i demokratin.

Vid de två senaste stämmorna har jag haft motioner om detta (nr 25 år 2013 och 38 år 2014). Där uppmärksammade jag att de **riktlinjer för utformning av stämmoprotokoll** som fastställdes genom bifall till min motion 9 år 2008 inte följdes ordentligt.

Tyvärr finns det anledning att återkomma i år, även om det skett förbättringar på vissa punkter. Till exempel är samtliga talare namngivna, och det anges vilken funktion de har respektive vad de representerar.

Men jag har noterat bland annat följande **anmärkningar**. De avser ibland protokollföreläsningen, ibland hur ordförandeskapet utövades.

Under motion 30 fick Leif Burman, valberedningen, yttra sig trots att han inte hade yttranderätt.

Under motion 33 var styrelsens tillägg till utlåtandet ”att eftersträva en jämställd representation för könen”, som jag stenograferade ner det – inte ”uttalar vikten av en jämnare könsfördelning”, som det står i protokollet. Det är en viss skillnad.

Under motion 35 står det i protokollet att styrelsens förslag ställdes mot ”motionens förslag”, men det ställdes mot motionärens ändrade förslag. Ordföranden sade dock att han ställde styrelsens förslag mot ”Lindas förslag”. Han borde ha sagt ”Ullas förslag”. Linda var ju styrelsens föredragande.

Beslut om motion 37 fattades efter beslut om motion 38. Enligt riktlinjerna ska allt antecknas kronologiskt. Om sekreteraren tillåter sig att ändra – även om det inte medför någon ändring i sak utan bara ”förskönar” – uppstår omedelbart en osäkerhet om hur mycket sekreteraren kan tillåta sig att ändra.

Beträffande motionerna 41, 47, 48 och 49 – men inte motion 50 – benämns Claes Göthman ”förvaltningschef SKB och styrelsens föredragande”. En anställd kan dock inte vara styrelsens föredragande, och han presenterades inte heller så på stämman.

Under motion 47 gällde yrkandet att ge styrelsen i uppdrag att utreda ”ett förbättrat säkerhetsskydd” – inte ”säkerhetsskyddet”. Yrkandet hade lämnats in skriftligt innan beslut fattades. Att ”till exempel” har ändrats till ”exempelvis” spelar mindre roll. Men ett korrekt framställt, skriftligt inlämnat yrkande ska naturligtvis inte redigeras alls.

Under motion 57 anges att styrelsens förslag bifölls. Men det var ett reviderat förslag, med ett tillägg, som bifölls.

Den stora oredan gällde dock behandlingen av motion 30.

Motionären Brita Åsbrink framförde ett yrkande som ordföranden inte uppfattade. Av någon anledning avbröt han debatten, reste sig och gick fram och började prata med henne viskande – i stället för att på sedvanligt vis be henne upprepa vad hon yrkade, så att det blev tydligt för alla, och lämna in yrkandet skriftligt.

När beslut sedan skulle fattas kunde ordföranden inte redogöra ordentligt

för Åsbrinks förslag – men han höll ändå på att ta upp förslaget till beslut! Ordningsfråga begärdes, vilket inte har antecknats i protokollet, och i praktiken återupptogs debatten.

Två talare anförde att de inte hade uppfattat något yrkande från Åsbrink som kunde tas upp till beslut. Trots det fortsatte ordföranden att tala om ”Åsbrinks förslag” utan att det hade preciserats. Efter ytterligare påpekande om detta gick Brita Åsbrink upp och tog tillbaka sitt tilläggsförslag – så uppfattade jag det. I protokollet står dock att hon ”ville ta tillbaka motionen”. Kunde hon göra det trots att motionen kom inte bara från henne själv? Och om hon nu gjorde det skulle det inte finnas något att besluta om. Men beslut fattades. Tyvärr schabblade dock ordföranden bort mitt yrkande om avslag på andra attsatsen, så det togs aldrig upp till beslut. Jag drog alltså inte tillbaka det, som det står i protokollet. Det var rätt rörigt! (Se även min motion *Demokratin i SKB och yttrandefriheten*.)

Det är märkligt hur ordföranden kunde skapa sådan oreda och misslyckas med att reda ut situationen. Det enda som egentligen hade behövts var att från början begära att få Åsbrinks yrkande skriftligt, så att det kunde läsas upp och så att det gick att bedöma om det fick framställas. Det är märkligt också eftersom ordföranden i andra fall har varit noga med att kontrollera om ett nytt eller ändrat yrkande kan anses vara berett och därmed kan tas upp till beslut – och varit snabb med att säga att förslaget inte kan tas upp till beslut, även då det inte funnits skäl för det.

Ordföranden genomförde också rösträkningen om motion 50 på felaktigt sätt. Han lät vardera rösträknaren räkna halva salen, och sedan summerade han siffrorna. Det innebar att rösträknarna inte kunde kontrollera resultatet, vilket de är valda att göra. Den enda som kände till båda siffrorna var ju ordföranden, som alltså de facto hade möjlighet att justera summan.

Rösträkning genomförs korrekt genom att båda rösträknaren räknar hela salen och sedan var och en viskar sitt resultat till ordföranden så att den andra rösträknaren inte hör det. Om siffrorna stämmer kungör ordföranden resultatet. Om inte måste omräkning ske tills båda rösträknarna kommer fram till samma resultat.

Sammanfattningsvis: Protokollföraren har gjort ett klart bättre jobb än förra gången. Problemet är ordföranden.

Det fanns redan förra året – och faktiskt långt tidigare – goda argument för att inte omvälja den som varit mötesordförande de senaste åren. De upprepade problemen vid senaste stämma förstärker argumenten.

För att ge valberedningen en tydlig signal upprepar jag mitt förslag från förra året och yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge valberedningen i uppdrag att försäkra sig om att den person som valberedningen föreslår som mötesordförande har nödvändig kompetens i fråga om att leda mötesförhandlingar och är inställd på att agera opartiskt och i enlighet med stadgar och god mötespraxis.

Styrelsens utlåtande över motion 16

Motionären har tidigare framfört motioner i samma ämne. Senast år 2014. Styrelsen har inte ändrat uppfattning i frågan och hänvisar därför till tidigare utlåtande.

Stämмоordföranden leder arbetet vid stämman och stämmosekreteraren utformar protokollet på det sätt som denna anser riktigt, med hänsyn tagen till de regler som stämman beslutade 2008.

På SKBs föreningsstämmor förekommer en mycket stor mängd ärenden som skall behandlas. Deltagarna är många, liksom de inlägg och yttranden som görs. Styrelsen inser svårigheten för stämмоordföranden och stämmosekreteraren att i detalj fånga upp allt som sker. Styrelsen anser dock att utformningen av stämmoprotokollet från 2014 ger en rättvisande bild av vad som beslutats vid föreningsstämman.

Styrelsens uppfattning är att valberedningen redan idag arbetar på det sätt som motionären yrkar. Det vill säga att den ordförande som föreslagits har haft nödvändig kompetens i fråga om att leda mötesförhandlingar samt varit inställd på att agera opartiskt och i enlighet med stadgar och god mötespraxis.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 17

Demokratin i SKB och respekt för demokratins regler

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Demokrati är också respekt för demokratins regler. Jag tar här upp ett par exempel. Det **första** exemplet gäller yrkanden i motioner.

I fem motioner till förra årets stämma (23, 24, 26, 57 och 64) inleddes yrkandet ”att fullmäktige ger sig självt i uppdrag att ...” Det är ett omöjligt yrkande. Föreningsstämman kan ge uppdrag bara till dem som stämman har valt: styrelsen, hyresutskottet, valberedningen och revisorerna. Ingen kan någonsin ge uppdrag till sig själv.

Vad fullmäktige föreslogs göra var också märkligt. Det var i tre fall ”att fundera” över olika saker. I ett fall var det ”att utvärdera hur SKBs ledning uppfyller sitt uppdrag”. Hur skulle det gå till?

I tidigare års motioner finns också tveksamma yrkanden, liksom fall där yrkanden saknats eller varit ofullständiga.

I sådana fall bör styrelsen – i praktiken först förvaltningen – tala om för

motionären att yrkandet inte är korrekt formulerat och ge motionären **möjlighet att korrigera** yrkandet. Därefter kan man behandla motionen.

En del motionärer är helt enkelt ovana och osäkra på formuleringarna. De kan behöva *hjälp* – och bör få hjälp. I vissa andra fall handlar det snarare om *tillrättavisning*.

Om motionären inte vill ändra bör styrelsen konstatera att yrkandet inte går att behandla och föreslå föreningsstämman att *lägga motionen till handlingarna*.

Det är yrkandet som gäller. En motion utan yrkande är ingen motion.

Att behandla vilka motioner som helst utan att kräva något av motionären är inte att vara snäll, utan det är att inte ta demokratin på allvar.

När yrkanden saknas eller är svåra att förstå påverkar det hela den efterföljande hanteringen. Medlemmar och kvartersråd har svårt att förstå och kan missuppfatta, liksom fullmäktige. Tid slösas bort på sådant som borde ha retts ut tidigare.

Respekt krävs alltså av både **motionärer** och **styrelse**. En motionär ska komma med ett förslag som är så formulerat att föreningsstämman kan besluta om det. Och styrelsen har att se till att förslaget behandlas seriöst.

Ett **andra** exempel är följande. Förra årets motion 30 uppgavs vara från bland andra kvartersråden Göken och Hässelby Granälven. Eftersom den andra att-satsen i motionen i praktiken innebar censur av motioner (se min motion *Demokratin i SKB och yttrandefriheten*) ställde jag mig lite frågande till om två kvartersråd verkligen kunde föreslå detta. Jag bad därför att få se protokollen från kvartersråden.

I protokollet från Göken står det att man "har beslutat" att lämna in motionen. Det tyder på att beslutet tagits tidigare, men då skulle ju det protokollet ha skickats in. För övrigt saknar protokollet märkligt nog underskrift av just den som valdes till protokollförare.

I protokollet från Hässelby står det att man har fått en skrivelse om motionen men *inte* ställer sig bakom den utan i stället tillsammans med andra vill opponera på stämman: De "tror ... inte att en motmotion skulle hjälpa."

Jag kan inte dra någon annan slutsats än att korrekt protokoll från Göken saknas och att protokollet från Hässelby klargör att man *inte* står bakom motionen.

Jag påpekade detta för SKB men fick rätt allmänt hållna svar om att föreningssekreteraren "varit i kontakt med bägge kvartersråden och de står bakom motion nr 30" och att kvartersrådet i Hässelby "inte ändrat sitt ställningstagande" och att deras "vilja har hela tiden varit att stå bakom motionen".

På hemsidan står det: "Om en motion ska ställas från ett kvartersråd ska ni skicka in ett protokoll, som visar att beslutet att ställa sig bakom motionen togs som ett majoritetsbeslut vid ett kvartersrådsmöte. Alternativet är att samtliga

medlemmar i kvartersrådet skriver under motionen.”

Det är bra, eftersom bestämmelser om motion från kvartersråd saknas i stadgarna. Men det räcker inte med att ett protokoll skickas in, utan från SKB:s sida måste man kontrollera att protokollet är korrekt och faktiskt anger att kvartersrådet står bakom motionen. Och kvartersrådet behöver förstas besluta och skicka in protokoll.

Respekt krävs av både **motionärer** och **styrelse**, som ytterst ansvarar för hur förvaltningen hanterar motionerna.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se över de praktiska rutinerna vid motionshantering så att de formella krav som gäller uppfylls.

Styrelsens utlåtande över motion 17

En motion är ett förslag till beslut. SKBs stadgar föreskriver att ”medlem som önskar få ärende upptaget till behandling vid föreningsstämma har att göra framställning härom (motion)”. I stadgarna finns inte någon regel att en motion måste innehålla ett yrkande. I de fall där motionen ger mycket knapphändig information om vad fullmäktige ska ställning till brukar förvaltningen redan idag kontakta motionären för ett förtydligande eller omformulering av motionen.

På SKBs hemsida samt i oktobernumret av medlemstidningen ”Vi i SKB” finns publicerat en rekommendation för hur en medlem bör skriva en motion för att stämman ska kunna ta ställning till den. På hemsidan kan man dessutom ladda ned en motionsmall.

Det är en alltför grannlaga uppgift att ingripa i formuleringar avseende motioner. SKB ska inte lägga sig i hur en medlem skriver en motion. Dock bör fullmäktige som motionären föreslår kunna besluta att lägga motionen till handlingarna om det inte framgår vad som ska behandlas.

Angående formella krav för motionshanteringen följs dessa helt. Avseende de två motioner från 2014 som motionären hänvisar till har förvaltningen gjort bedömningen att underlaget var tillräckligt. Vid förfrågan från motionären kontaktade förvaltningen kvartersråden som då bekräftade att detta ställningstagande var riktigt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 18

Demokratin i SKB och fullgörande av uppdrag

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Demokrati innebär att man väljer några som man har förtroende för som får ett visst ansvar och får i uppdrag att utföra vissa uppgifter. De har sedan att svara för hur uppgifterna har genomförts vid den årliga revisionen.

Det handlar framför allt om styrelseledamöterna.

Det är stor skillnad mellan dem och tjänstemännen i SKB:s förvaltning. Det är styrelseledamöterna som ansvarar för ledningen av SKB och ska se till att SKB sköts i enlighet med lagar, regler och beslut fattade vid föreningsstämman och av styrelsen.

En uppgift som styrelsen har är att behandla de motioner som medlemmarna skickar in. Styrelsen avger yttranden med förslag och ska sedan kunna motivera och försvara dessa ställningstaganden.

Motionerna till stämman behandlas först vid ett särskilt möte (som förut missvisande kallades beredningsmöte). Men vid det mötet deltar numera i stort sett bara tjänstemän. Man får alltså inte träffa de personer som ansvarar för yttrandena och som ska kunna försvara dem. I stället får man träffa tjänstemän från SKB, som inte alls har ansvaret eller uppgiften att försvara dessa förslag.

Vad kan en tjänsteman svara när man frågar varför styrelsen har skrivit som man har gjort? Vilka möjligheter har en tjänsteman att förtydliga och eventuellt föreslå någon justering av förslaget som skulle kunna framföras vid stämman?

Än värre är det som hände vid förra årets **stämma**.

Fem styrelseledamöter gick enligt protokollet upp som föredragande under sex motionspunkter, och ytterligare två, ordföranden och VD, gick upp under ytterligare tre punkter. Men under **fem motionspunkter** var det bara en **anställd** utan förslagsrätt som gick upp. Men i protokollet är han märkligt nog antecknad som "förvaltningschef SKB och styrelsens föredragande".

Att anställda får yttra sig över huvud taget regleras genom en formulering i § 24 femte stycket i stadgarna som lades till så sent som vid stadgerevisionen 2007: "Anställd med ansvar för fråga som behandlas vid föreningsstämman har också rätt att yttra sig vid behandling av denna fråga." Att en anställd inte kan vara styrelsens föredragande är självklart. En föredragande från styrelsen som får förhinder kan ersättas bara av en annan styrelseledamot.

Det finns alltså tyvärr anledning att uttala att styrelsen behöver ta bättre ansvar för hur man hanterar motionerna.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att uttala att styrelsen behöver ta bättre ansvar för behandlingen av motioner.

Styrelsens utlåtande över motion 18

SKBs styrelse medverkar både vid motionsmötet och på föreningsstämman. Motionsmötet har sedan flera år tillbaka delats upp i tre grupper för att samtliga motioner ska hinna behandlas. Det är brukligt att åtminstone en representant från styrelsen ingår i varje grupp. Dessutom deltar styrelsen också i ett stort antal ordinarie medlemsmöten i alla våra förvaltningsenheter samt i det ordinarie medlemsmötet för köande medlemmar. På alla dessa möten behandlas motionerna och styrelsens utlåtanden. Därmed får både förtroendevalda och övriga medlemmar stor möjlighet att diskutera årets motioner med styrelsen.

Att en tjänsteman under förra årets stämma yttrade sig under några motionspunkter följde sig av att ansvarig styrelseledamot fått förhinder. Därmed var tjänstemannen den som på absolut bästa sätt kunde förklara styrelsens utlåtande. Dock är det riktigt att tjänstemannen inte var styrelsens föredragande. Lars Råd, SKBs dåvarande ordförande, hade i ett tidigt stadium yrkat på bifall av styrelsens samtliga förslag och därmed utgjorde det inte något hinder att tjänstemannen gick upp under dessa motionspunkter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 19

Förtydligande i stadgarna om valbarhet till fullmäktig

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Formuleringarna i SKB:s stadgar om vilka som får väljas som fullmäktige är ofullständiga och otydliga. I § 14 tredje stycket står det:

Till fullmäktig, styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet eller valberedningen eller suppleant för sådan person kan endast väljas medlem.

Det innebär att man måste vara medlem för att väljas till fullmäktig. Men det står inget om att den som väljs som fullmäktig för en viss förvaltningsenhet måste bo i den förvaltningsenheten och inget om att en fullmäktig för köande ska vara köande.

Till fullmäktig för Segelbåten skulle alltså en hyresmedlem i Alligatorn kunna väljas – eller en kömedlem! Och till fullmäktig för köande skulle en hyresmedlem kunna väljas!

Detta måste vara ett rent förbiseende. Man kan jämföra med vad som sägs i § 20:

Fullmäktig eller suppleant förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden övergår från att hyra till att inte hyra lägenhet i föreningens hus eller vice versa. Detsamma gäller om han/hon flyttar till annan förvaltningsenhet.

Paragrafen måste rimligen tolkas så att en fullmäktig för köande ska vara köande och att en fullmäktig för en viss förvaltningsenhet ska vara hyresmedlem i den aktuella förvaltningsenheten. Men det är bara en tolkning. Det sägs inte rent ut, och det finns inte angivet som krav vid val av fullmäktig. Formuleringen om ”vice versa” är dessutom otydlig.

Formuleringen kan leda till orimliga konsekvenser om en fullmäktig har valts på icke avsett sätt. Om exempelvis en köande har valts till fullmäktig för en viss förvaltningsenhet, vilket är tillåtet enligt § 14, förlorar personen sitt uppdrag om hen flyttar till den aktuella förvaltningsenheten – och verkligen blir valbar som fullmäktig!

Det är visserligen rätt otroligt att någon hyresmedlem skulle väljas som fullmäktig för en förvaltningsenhet där medlemmen inte bor eller att en hyresmedlem skulle väljas till fullmäktig för köande. Men stadgar ska vara tydliga och fullständiga. Och det är långt ifrån självklart att en medlem som bor i en viss förvaltningsenhet men som *inte* har hyreskontrakt och som *inte* har överförs till förvaltningsenheten enligt 16 § tredje stycket i stadgarna – det vill säga är en kömedlem som sammanbor med en hyresmedlem – inte får väljas till fullmäktig för förvaltningsenheten.

Skrivningarna i § 14 och § 20 bör alltså förtydligas.

Mitt förslag till ändringar framgår av att-satsen nedan, där kursiveringarna markerar ändringarna. I § 14 kan också ett par smärre språkförbättringar införas, och dubbelpreciseringen ”i kvarteret eller i förvaltningsenheten”, som tillkom lite olyckligt, kan korrigeras till ”i förvaltningsenheten”. I § 20 kan information om möjligheten till fyllnadsväl läggas till.

Eftersom ändringen innebär ett förtydligande av något som alla antagligen är överens om kunde det vara möjligt att alla röstberättigade vid stämman ställer sig bakom ändringen. I så fall kan den i enlighet med 7 kap. 14 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar antas genom endast ett beslut, så att man slipper hålla en extra stämma för ändringen.

Om styrelsen anser att texten på någon punkt bör formuleras annorlunda skulle styrelsen kunna föreslå en lydelse som kan antas på motsvarande sätt.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ändra § 14 tredje stycket och § 20 första stycket 3 i SKB:s stadgar enligt nedan.

<i>Nuvarande lydelse</i>	<i>Föreslagen lydelse</i>
§ 14 tredje stycket	§ 14 tredje stycket
Till <i>fullmäktig</i> , styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet eller valberedningen eller suppleant för sådan person kan endast <i>väljas medlem</i> . Till kvartersråden kan både medlemmar som bor i <i>kvarteret</i> eller i förvaltningsenheten och personer som sammanbor med sådan medlem väljas.	Till styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet eller valberedningen eller <i>till</i> suppleant för sådan person kan endast <i>medlem väljas</i> . Till <i>fullmäktig för förvaltningsenhet</i> eller <i>suppleant för sådan person kan endast hyresmedlem i förvaltningsenheten – eller kömedlem som enligt 16 § tredje stycket överförts till förvaltningsenheten – väljas</i> . Till <i>fullmäktig för köande</i> eller <i>suppleant för sådan person kan endast kömedlem väljas</i> . Till kvartersråden kan både medlemmar som bor i förvaltningsenheten och personer som sammanbor med sådan medlem väljas.
§ 20 första stycket 3	§ 20 första stycket 3
Fullmäktig eller suppleant förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden <i>övergår från att hyra till att inte hyra lägenhet i föreningens hus eller vice versa</i> . Detsamma gäller om han/hon <i>flyttar till annan förvaltningsenhet</i> .	Fullmäktig eller suppleant <i>för förvaltningsenhet</i> förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden <i>slutar bo i förvaltningsenheten</i> . <i>Extra medlemsmöte för fyllnadsval kan då hållas</i> . Fullmäktig eller suppleant för <i>köande</i> förlorar omgående detta uppdrag om han/hon under mandattiden <i>börjar hyra lägenhet i föreningens hus</i> .

Styrelsens utlåtande över motion 19

Som motionären påpekar finns regler i SKBs stadgar § 20 om när en medlem förlorar sitt uppdrag som fullmäktig i SKB. Exempelvis framgår där tydligt att uppdraget förloras om en kömedlem blir hyresmedlem eller om hyresmedlem flyttar från en förvaltningsenhet till en annan. Läser man både § 14 och § 20 tillsammans finns inte utrymme för feltolkningar. Dock anser styrelsen som motionären påpekar att reglerna kan göras tydligare i framtiden. SKB kommer att ta förslaget i beaktande vid nästa genomgång av stadgarna.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta
att anse motionen besvarad.

Motion 20

Angående ändring av lag: Kooperativ Hyresrätt

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

År 2002 kom lag om kooperativ hyresrätt (SFS 2002:93) och nu 12 år senare kan man göra en första analys av den. SKB (Stockholms Kooperativa Bostadsförening) är en ekonomisk förening som har 75800 köande medlemmar och 7300 boende medlemmar och från denna förening kommer mina exempel.

Medlemmar med olika ekonomiska intressen

I SFS2002:93 1(kapitlet):3(paragrafen) står:

Föreningen skall även kunna ha medlemmar som inte innehar någon hyresrätt hos föreningen.

Denna till synes oskyldiga mening har grava konsekvenser. Det går inte att inom en och samma organisation ha två grupper som har diametralt motsatta ekonomiska intressen. Skall man ha det måste man klart ange skyldigheter och rättigheter för respektive undergrupp samt deras ekonomiska relation.

Det finns drygt 29000 köande mellan 26-65 och ca 1700 boende över 65. Med tanke på urholkningen av medianpensionen (65+, 2012, 268/209)¹ samt att medianinkomsten växer för yrkesverksamma (20-64, 2012, 315/273) inses att om man höjer hyrorna långt över SKBs ursprungliga principer så frigörs lägenheter för de köande. Pensionärer tvingas bort - från sitt ofta livslånga boende när de är som svagast (äldst).

Eftersom de köande har 40% av rösterna i SKB kan och har de påverka/t de boendes villkor men tvärtom gäller ej. Asymmetri föreligger.

Exempel 1 SKBs styrelse och administrativa ledningen började driva frågan om bredband i alla rum. Det fanns ingen boende medlem som tagit upp denna fråga utan tvärtom många boende protesterade aktivt. Mycket aktivt! (se motion 34-43 i motionshäftet för 2010). Med hjälp av de köande lyckades ledningen driva igenom ett beslut om bredband i alla rum. Kostnad: 85 kronor extra per månad.

Hur kan jag uttrycka mig så drastiskt? På mötet fanns 54 boende och 29 köande. Det förekom ingen rösträkning på huvudfrågan (om installation) men på en delomröstning, om att den extra månadsdebiteringen skulle upphöra när kostnaderna för installationen var betald, blev det 37 för upphörande och 31 mot.

¹ (åldersgrupp, år, inkomst män/inkomst kvinnor)

Här kan vi, utom rimligt tvivel, anta av de 37 var det 29 köande. I själva installationsfrågan behövs då endast 13 boenderöster för att en majoritet för styrelsens förslag skall erhållas. Med andra ord: köande/minoriteten bestämmer.

Medlemmarnas sparkapital

I SFS2002:93 2:9 står:

En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon har betalat in till föreningen som insatser.

Konkret innebär detta att en inbetald insats om 5000 kronor 1963 idag motsvaras av en insats om 51200 kronor (KPI). Men den boende som flyttar får bara 5000 kronor. Denne förlorar därför 46200 kronor vid utflyttning. Mot detta anförs att den boende medlemmen har en lägre hyra än den gängse men detta stämmer ej. I SKB (Stockholms **Kooperativa** Bostadsförening) följer hyran byggkostnadsutvecklingen, även i det gamla beståndet, och det har utarbetats ett poängsystem för att ge sken av saklighet. Observera att det i lagen inte sägs om det är ett nominellt eller reall belopp som skall betalas tillbaka samt att SKB är en ekonomisk förening - inte en kommunal eller privat hyresvärd.

Exempel 2 Jag flyttade in 2004 och till dags dato har värdet på min insats sjunkit med 11% under de 10 år som gått. I mitt kontrakt står att hyran är 5591 kronor per månad (detta är högre än en KPI-uppräknings av hyran från 1963 som ger 4692 kronor per månad). Idag är min hyra på 8368 kronor per månad. En hyreshöjning med 50% på 10 år! Denna procentuella höjning gäller alla 160 lägenheter på Kampementsbacken.

Om hyran hade följt KPI så skulle den ligga på 6312 kronor per månad. Men om hyran skall följa ett index så skall också insatsen göra detta. Observera att när en ny hyresgäst flyttar in så räknas insatsen upp. Denna uppräknings kommer dock ej den gamle hyresgästen till del.

Hyrans storlek

I SFS2002:93 2:16 står:

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

För att förstå vidden av denna lagparagraf måste den kopplas till följande tre paragrafer:

- 3:6: Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningen bestämmer. Vad som sägs i 12 kap. 19 § jordabalken skall inte tillämpas.
- 3:7: Vad som sägs i 12 kap. 21 § första stycket andra meningen jordabalken om rätt att deponera belopp hos länsstyrelsen när det råder tvist om storleken av hyran gäller inte för kooperativa hyresgäster.
- 3:12: När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53-55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Paragraf 6 känner väl alla hyresgäster till - det är inte hyresgästen som sätter hyran. Vad nästan ingen känner till är att boende i kooperativa hyresrätter inte har någon instans att överklaga hyrans storlek. **Boende i kooperativa**

hyresrätter är i detta avseende **rättslösa**.

I SKB finns något som skall vara likt hyresgästföreningen och som skall vara ett skydd för de boende medlemmarna - det kallas Hyresutskottet. Hyresutskottet som, i teorin, är tillsatt av fullmäktige är i själva verket, i praktiken, tillsatt av styrelsen och administrationen. Det finns exempel på att medlemmar i Hyresutskottet som kräver transparent ekonomisk belysning blir utfrysade och ej återvalda.

Hyresutskottet skall enligt motiveringarna i förarbetena tillvarata de boendes intressen. I hyresutskottet sitter 5 boende medlemmar och 2 köande medlemmar. Finns det någon som tror att de köande tillvaratar de boendes intressen?

År 2012 betalade de boende in mer än 350 miljoner kronor extra - utöver hyran enligt SKBs ursprungliga principer (beräkning enligt annuitetsprincipen).

I praktiken går det till så att VD presenterar vilka höjningar han vill ha och efter en pliktskyldig diskussion, med tillhörande jämkningar, blir det så. Studera hyresökningarna på Kampementsbacken i exemplet ovan. Hyresutskottet är i praktiken ett skämt. På Kampementsbacken har man gjort ett stambyte och installerat bredband i varje rum. För detta tar man ut en höjning om 870 kronor. I vanliga hyresrätter får man ej höja hyran för stambyten som ej ger en standardhöjning. Vi har fått en standardförsämring (se stambytet)!

Det är en genomtänkt politik som förs och den går ut på att få bort så många gamla som möjligt och ersätta dem med mer kapitalstarka individer. Ett bra namn på denna politik är: Hur man friställer lägenheter för kapitalstarka köande. På Kampementsbacken finns 160 lägenheter och här bor 114 pensionärer (65 år och äldre), ofta ensamstående, och genom att försvåra för dem så dör de tidigare eller tvingas bort av ekonomiska skäl. Så blir man av med socialdemokraten Pär Nuders köttberg:

Gamla är inte mycket värda - De har dock sin värdighet i behåll!

Transparens

De beslut som fattas av ledningen och styrelsen skall vara offentliga för medlemmarna - undantages beslut rörande enskilda personer om de inte kräver offentlighet. Detta skall gälla alla offerter, avtal och annan dokumentation inklusive de ekonomiska avtal anställda har med förvaltningen. Denna upplysningsprincip finns klart angiven i lagen om ekonomiska föreningar

7:11: Kan en begärd upplysning lämnas endast med stöd av uppgifter som inte är tillgängliga på stämman, skall upplysningen inom två veckor därefter hållas skriftligen tillgänglig hos föreningen för medlemmarna samt översändas till varje medlem som har begärt upplysningen.

Jag har förgäves begärt ut offerter och avtal rörande installationen av bredband. Jag har även begärt ut offerter och avtal rörande stambytet på Kampementsgatan, ty detta är så uselt utfört att något måste vara fel. Inget av dessa dokument har jag erhållit.

En utveckling om utökad transparens är på gång i självaste EU tex måste nu STIM och Copyswede noggrannare redovisa intäkter och kostnader samt hur pengar som organisationerna har samlat ihop fördelats till artister. Men **i den medlemsägda organisationen SKB finns noll transparens.**

SKBs underskott på demokrati

Vad ligger bakom SKBs urartning från en medlemsstyrd organisation till en toppstyrd organisation - där styrelsen och den administrativa ledningen sätter agendan. SKB har under en lång tid (20 år) haft Göran Långsved som ordförande och Gun Sandquist som vice ordförande. Båda tillhör samma parti. Låt oss kalla det Partiet (samt däri inkludera sympatisörer). Dessa har nu ersatts med Lars Råd (avgick hösten 2014) och Håkan Rugeland.

Den förre tillhör även han Partiet och den senare var ledamot i den av GL och GS ledda styrelsen. Vi kan således utom rimligt tvivel anta att Håkan Rugeland också tillhör Partiet. Sannolikt tillhör även större delen av styrelsen och den administrativa ledningen samma Parti. Till exempel rekryterades SKBs VD Henrik Bromfält av Göran Långsved. En sådan dominans av Partister är rätt märkligt med tanke på att Partiet fick mindre än 22% av rösterna i Stockholms kommunval 2014. Men SKB styrs till 100% av Partisterna.

Sedan 2004 har jag försökt föra diskussioner om hur man kan avhjälpa SKBs stora underskott på demokrati. Under denna tid har jag blivit utbuad, hotad med uteslutning, censurerad, negligerad och lokalt blivit utfrysad av de lokala Partisterna. Varför det senare? 1) Deras plan på att inrätta bastu ersattes, efter en av mig genomförd allmän sluten omröstning, med cykelstall och 2) genom att jag 2008 öppnade en diskussion om finansiering av nybyggnationen. Min utredning avslutades 2012 med motionen HyrÅga.

Det bör här påpekas att Botkyrka i princip har anammat mitt finansieringsförslag. Så har även professorn i fastighetsekonomi, Stellan Lundström, samt statens offentliga utredningar (se Betänkande av 2012 års ägarlägenhetsutredning).

På årsstämman tillåts endast fullmäktigeledamöter och motionärer delta i diskussionen. Motionär erhåller då ca tre minuter per egen motion. Styrelsen klumpar dessutom ofta ihop motioner så i praktiken blir det mindre än tre minuter per motion. Det blir så när en väl sammansvetsad klick människor bestämmer sig för att hålla andra borta från diskussioner och beslut.

Ett annat exempel ges av de köandes årsmöten där förslag till köandefullmäktigeledamöter skall ges. Där accepteras endast förslag från en, av styrelsen utvald individ - förslag från mötesdeltagarna avvisas. Detta upprepas år efter år.

I SKB förekommer aldrig val med valsedel. Ej heller ges kandidaterna möjlighet att presentera sina program för SKBs framtid. Varken på lokal nivå (kvarteret), fullmäktige eller styrelsenivå. Detta medför att de som väljs att representera medlemmarna i SKB väljs ur en liten klick väl sammansvetsade människor. Samma personer år efter år. Precis som i Kina och andra diktaturer.

Anledningen till att detta är möjligt är dels dåliga svenska lagar och dels en, i Sverige, osund politisk inställning till demokrati, åsikts- och yttrandefrihet.

Styrelsens påstående att SKB är en representativ demokrati är falskt. I själva verket är **SKB en oligarki - det vill säga en diktatur baserad på ett fåtal.**

Slutsats och åtgärdsförslag

Det finns ca 120 kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige. För att de boende medlemmarna i dessa inte skall hamna i samma sits, som SKBs boende medlemmar, om 100 år, måste lagen om kooperativ hyresrätt skrivas om. Idag stödjer den en ideologi som inte är demokratisk. Observera att föreningar redan nu kan skriva stadgarna så att de odemokratiska avsnitten nullifieras.

Lagen skall klart ange:

- klara skiljelinjer mellan olika grupper av medlemmar
 - o Köande får ej besluta/rösta om boendes ekonomi.
 - o Boende får ej besluta/rösta om köandes ekonomi.
- att ingen grupp skall kunna bestämma över annan grupp.
- hur de enskilda medlemmarnas rättsskydd skall stärkas.
- hur man överklagar beslut av styrelse/fullmäktige/administration.
- att ränta på sparade medel tillåts.
- att eventuella ekonomiska transaktioner mellan grupperna skall anges i stadgarnas portalparagraf och denna får endast ändras genom beslut av **tre**, på varandra följande, **ordinarie årsmöten**.
- att ingen grupp skall få fördelar på annan grupps bekostnad - utöver de som anges i portalparagrafen.
- att styrelse och ledning skall åläggas transparens inför medlemmarna. Denna transparens skall vara tvingande och vid uteblivande straffas ordföranden med fängelse i minst ett år.
- att alla personval inom organisationen skall ske via röstsedel (antingen via direkta röstsedlar eller elektroniskt).
- valberedningens skyldigheter så att den förhindras agera för uttalade/ outtalade särintressen.
- en begränsad tid som ledamot i styrelse (säg 4 år) därefter krävs en karantän på minst lika lång tid.

Endast det bästa är gott nog åt folket

Mikael och Gustav Möller

Botanisera gärna på skb.syntes.be

Hemställer att fullmäktige beslutar

att ändra stadgarna i enlighet med ovanstående

att hos lämplig myndighet hemställa om lagändring enligt ovan ställda riktlinjer

Styrelsens utlåtande över motion 20

SKB är en förening med både boende och köande medlemmar vilket har varit en förutsättning för att framgångsrikt kunna driva verksamheten. För hyresmedlemmarna har kömedlemmarna medfört möjligheter att tomma lägenheter kan hyras ut. Detta tillsammans med kömedlemmarnas bosparande

har skapat en ekonomisk trygghet för såväl hyresmedlemmarna som för hela föreningen. Genom att kunna stå i kö för en bostad har kömedlemmarna å sin sida en möjlighet att skaffa sig en bostad på sikt. Hyresmedlemmarna har ett större inflytande över föreningen. Enligt SKBs stadgar har fullmäktige för hyresmedlemmarna 60 % av rösterna på föreningsstämman och köande fullmäktige högst 40 %. Orsaken till denna fördelning är hyresmedlemmarnas större ekonomiska bidrag till föreningen i form av hyror och upplåtelseinsatser.

Precis som motionären anför har en avgående medlem inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än vad denne en gång betalat in. Detta system kan diskuteras, men lagstiftaren har varit bestämd på denna punkt. Någon ändring lär inte ske. SKB följer här direkt lagen om kooperativ hyresrätt. Vad gäller hyressättningen inom föreningen är det en fråga som diskuterats många gånger under årens lopp. Det nu gällande systemet där styrelsen bestämmer hyran efter att ha samrått med hyresutskottet gäller sedan mycket länge. Även om vissa medlemmar ibland kan tycka att systemet har brister så finns det ett stort stöd i fullmäktige att systemet fungerar bra. Den praktiska hyressättningen sker enligt föreningens riktlinjer för hyressättning som senast beslutades av föreningsstämman 2009.

SKB är en öppen förening. Det finns många sätt och tillfällen där medlemmar har möjlighet att göra sin stämma hörd. Detta kan t.ex. göras genom deltagande i kvartersråden eller på föreningsstämman, genom att lägga fram motioner, genom att delta i arbetsgrupper etc. På det sättet kan enskilda medlemmar delta aktivt i föreningsverksamheten och erhålla information i olika frågor. Fullmäktige väljer en styrelse som är satt att leda verksamheten och årligen återrapportera densamma till fullmäktige, i form av en årsredovisning. Verksamheten granskas också av såväl auktoriserad som föreningsvald revisor vilka också avlägger en revisionsberättelse. Styrelsen utser en verkställande direktör som leder det dagliga arbetet. Samtliga underlag t.ex. offerter eller avtal är internt arbetsmaterial och affärsmässiga överenskommelser vilka inte lämnas ut.

SKBs högsta beslutande organ är föreningsstämman. Där har fullmäktigeledamöter och motionärer möjligheter att framför sina synpunkter. Att talartiden har fått begränsas beror på de senaste årens stora antal motioner. Samtliga motionärer ges dock möjlighet att på plats framföra sina synpunkter. Även om talartiden är kort förutsetts fullmäktigeledamöterna noga att i förväg ha läst igenom alla handlingar och därmed vara beredda att gå till beslut. Valen sker enligt föreningspraxis genom att valberedningen föreslår lämpliga kandidater. Det är dock fullt möjligt för fullmäktigeledamöterna att på föreningsstämman föreslå andra kandidater, liksom att föreningsstämman kan välja andra kandidater än dem som valberedningen föreslagit.

Styrelsen anser att föreningens stadgar liksom lagen om kooperativ hyresrätt på det hela taget fungerar på ett bra sätt och ser därför inget skäl att de förändringar som motionären föreslår ska genomföras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 21

Angående SKBs medlemsenkäter

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen, Bengt Persson, fullmäktig köande, samt Tomas Linderstål, Ulla Andén och Kristina Harbom, fullmäktigesuppleanter köande

SKBs huvudsakliga syfte är, enligt stadgarna, att bygga bostäder och upplåta dem åt föreningens medlemmar. Befintliga bostäder är upplåtna till föreningens hyresmedlemmar (7 537 år 2014). Syftet med att bygga ytterligare lägenheter får därför i huvudsak anses vara att kunna erbjuda de mer än tio gånger så många köande medlemmarna (77 007 år 2014) en bostad.

I en tidigare motion till Fullmäktige (nr 8/2014) yrkades om att analysera förhållanden och utveckling i SKBs bostadkö eftersom den är en styrande parameter för nyproduktionen. Motionen avslogs med hänvisning till kommande enkätundersökning till köande medlemmar.

SKB har sedan 2006 låtit genomföra fem medlemsenkäter till boende medlemmar och sedan 2005 två medlemsenkäter till köande medlemmar. 2014 genomfördes en enkät till vardera gruppen.

Enkätverksamhet kräver engagemang av de svarande och kostar dessutom en hel del pengar, varför verksamheten bör styras av ett bestämt syfte och en strukturerad plan. På så sätt kan den utveckling som svaren beskriver följas och dras slutsatser av till nytta för den fortsatta verksamheten.

Hittillsvarande syfte med enkätverksamheten har troligen i huvudsak varit inriktat på att mäta de boendes nöjdhet i form av förvaltningsindex, vilket självklart är av största vikt för ett fastighetsförvaltande företag. I det avseendet har resultatet varit utmärkt med hedrande förstaplatser för SKB i branschjämförelser flera år i rad.

Motionärerna saknar dock en mer övergripande målsättning och struktur i arbetet med enkäterna i allmänhet och med enkäterna till de köande i synnerhet. Med ett mer strukturerat och samordnat upplägg av enkätverksamheten kommer man att kunna göra relevanta jämförelser mellan åren och även mellan enkäterna till boende respektive köande. Med ett strategiskt synsätt kommer också urvalet och formuleringen av frågorna att bidra till en bättre analys och därmed, tillsammans med en bearbetad köstatistik, ge ett bättre underlag för framtida verksamhetsplanering.

Om en väsentlig del av SKBs verksamhet handlar om att bygga nya bostäder för den stora gruppen köande är det mer än motiverat att bättre än idag fokusera, analysera och agera med hänsyn till bostadskön och dess utveckling.

Vi yrkar

Att föreningsstämman beslutar

att ta fram en målsättning och strategi för arbetet med medlemsenkäter.

att utfallet av framtida medlemsenkäter redovisas till medlemmarna på lämpligt vis inkl. styrelsens analys och de ev. åtgärder den föranleder.

att framtida medlemsenkäter och logistiken kring dem utformas i samråd med företrädare för respektive fullmäktige-grupp.

Styrelsens utlåtande över motion 21

SKBs enkäter till de boende och köande medlemmarna har en mycket viktig funktion i SKB. Enkäterna fångar in och speglar medlemmarnas syn på SKBs dagliga verksamhet samt tydliggör de utvecklingsområden som organisationen har. Motionärerna efterfrågar en övergripande målsättning och struktur i SKBs arbete med enkäterna.

SKB arbetar redan idag strukturerat under hela processen med enkäterna, d.v.s. med urval och formulering av frågorna, analysen av svaren samt kommunikeringen och användningen av resultaten. På såväl kvartersrådsträffar som fullmäktigedagen har resultaten presenterats. Tanken är att göra detsamma på kommande ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar. Resultaten publiceras också på SKBs hemsida och i vår medlemstidning. På det sättet kan medlemmarna ta del av resultatet och även lämna synpunkter inför nästa enkät.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att

att anse motionen besvarad.

Motion 22

SKB-Org-app till både Iphone och Android

av Maria Piehl, fullmäktig köande

Jag önskar en app som fungerar med samtliga drivsystem på mobil och surfplatta. Det är specifikt att kunna bevaka lediga bostäder och följa sådana ärenden.

Styrelsens utlåtande över motion 22

Under 2014 och 2015 omarbetas www.skb.org med planerad lansering årsskiftet 2015/2016. SKBs nya hemsida kommer att ha så kallad responsiv webbdesign. Det innebär att hemsidans layout och funktioner anpassar sig till den skärmstorlek och -upplösning som besökaren har och fungerar därmed oavsett om personen kommer in via mobil, surfplatta eller dator. Att komplettera den nya hemsidan med en app för att söka lediga bostäder är därmed inte aktuellt utan samma möjligheter fås i och med den responsiva webbdesignen.

I omarbetningen av den nya webben ingår även en bevakningstjänst av lediga bostäder.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 23

Information saknas. Tidningen "Vi i SKB" behöver omorganiseras.

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

I senaste numret oktober 2014 "Vi i SKB" står en sammanfattning av uppdrag till styrelsen som årsstämman beslutat om. En del av uppdragen är konkreta ett fåtal har mer karaktär av policy – grundläggande värderingar. Att SKB:s styrelse, andra organ och även verkställande ledningen i SKB i många år har präglats av traditionella manliga värderingar och attityder, oavsett hur många kvinnliga medlemmar som finns i föreningen, är välbekant.

Men till vår stora överraskning kom bland 2014 års motioner nr 33: Ökad representation/förbättrad jämställdhet av Björn Gavelin och Klara Lundholm, Vårberg. Yrkandet lyder: att till stadgarna § 27 lägga texten "att vid val i styrelse och andra förtroendevalda organ eftersträva en jämställd representation bland könen".

Efter en diskussion mellan fem (5) medlemmar och en styrelseledamot beslutade stämman "... uttala vikten av en jämnare könsfördelning vid val till föreningens organ" (Källa: protokoll). Denna information saknas i "Vi i SKB" i rutan uppdrag till styrelsen. VARFÖR?

Låt mig även ta upp ett annat exempel där SKB inte har informerat medlemmarna. Jag motionerade åren 2011:22, 2012:36 och 2013:33 om en "liten" standardförbättring nämligen diskmaskiner. Den tredje gången svarar styrelsen att i de nya lägenheter som är inflyttningsklara hösten 2013 erbjuds diskmaskiner som tillval. Hyresgästen betalar kontant och äger maskinen. Förvaltningsavdelningen kommer att utreda om samma tillval kan erbjudas alla boende medlemmar.

Inte ett ord om diskmaskiner finns med i SKB:s oktobernummer 2013.

VARFÖR har inte informationen om diskmaskiner fått nå medlemmarna?

VIKTIG information som medlemmar har rätt att läsa saknas ofta i "Vi i SKB". Tidningen saknar medlemsperspektiv och utformas från ett "uppifrånperspektiv". Tidningen behöver moderniseras. Medlemsenkätens svar 2014 visade att medlemmarna läser tidningen eller åtminstone scannar igenom den för att fånga upp viktig information. För drygt 10 år sedan föreslog SKB medlemmar i en utredning att "Vi i SKB" bör ges ut med 4 nr per år.

Förslag

Jag refererar till mina motioner för samma förslag nr 8 år 2011 och nr 29 år 2012 och föreslår att tidningen "Vi i SKB" omorganiseras och blir ett föreningsorgan för alla medlemmar med ett redaktionsråd som består av SKB medlemmar, en redaktör och någon anställd. Det nya redaktionsrådet kan ta fram ett förslag/

dummy av nya tidningen och visa på hemsidan. I den modernare tidningen vill vi medlemmar att det finns plats för insändare och artiklar från medlemskåren.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att tidningen ”Vi i SKB” omorganiseras och blir ett föreningsorgan med ett redaktionsråd som består av SKB medlemmar, en redaktör och någon anställd.

Styrelsens utlåtande över motion 23

Innehållet i Vi i SKB speglar SKBs beslutade verksamhet inom områdena ekonomi, förvaltning, byggande och föreningsverksamhet och det är den verkställande organisationens uppdrag att producera tidningen.

I den senaste medlemsenkäten som genomfördes hösten 2014 ansåg 95,2 procent av SKBs kömedlemmar att informationen i Vi i SKB är *mycket bra* eller *ganska bra*. Motsvarande siffra för hyresmedlemmarna är 96,4 procent. Dessa siffror visar att SKBs medlemmar är nöjda med tidningen.

Som motionären själv refererar till har två liknande motioner från samma motionär behandlats av föreningsstämman 2011 och 2012. Båda gångerna beslutade föreningsstämman i enlighet med styrelsens förslag att anse motionen besvarad och att säga nej till en särskild redaktionskommitté för Vi i SKB.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 24

SKB FAQ

av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet

SKB ekonomiska förening fyller snart 100 år. En förening som idag har en stabil grund och kan se framtiden an med tillförsikt. Detta har uppnåtts genom en öppen demokratisk medlemsprocess där medlem kan medverka både lokalt och i föreningens högsta bestämmande organ, föreningsstämman.

SKB är en mycket attraktiv förening på Stockholms nuvarande bostadsmarknad. Många medlemmar har valt att ställa sig i kö och hoppas få en lägenhet i SKB.

Ingenting är så bra att det inte kan förbättras. Föreningens funktion och utifrån vilka regler är inte helt enkelt för en icke påläst att begripa. Ex vis: Vad som gäller vid medlemsansökan, lägenhetsbyte mm.

Jag vill se att SKB förenklar för både nuvarande medlemmar, förvaltning,

utomstående intressenter m fl.

Ett bra sätt att visa på hur föreningen fungerar för alla och envar är att påbörja byggandet av FAQ på hemsidan. Med detta kan intresserade på egen hand söka fakta och få svar via FAQ.

I ett framtida FAQ visar föreningen via profileringen upp hur SKB vill visa sig. Ett fönster mot medlemmar och dom som inte blivit medlemmar än. Ett bra fönster att visa SKB.

FAQ kommer även att visa vilken information som söks mest. Via detta kan föreningen se möjligheter till framtida förbättringar.

Och ett FAQ blir ett instrument som att visar att SKB välkomnar alla som vill vara med.

Jag yrkar på att:

SKB påbörjar bygget av ett FAQ

Styrelsens utlåtande över motion 24

Under 2014 och 2015 omarbetas www.skb.org med planerad lansering årsskiftet 2015/2016. I projektet ingår att vidareutveckla och förbättra avdelningen "Frågor & svar" som idag, något felplacerad, återfinns under rubriken "Sök bostad".

Motionären efterfrågar en "FAQ" (Frequently Asked Questions). Eftersom dagens motsvarighet på SKBs hemsida kallas "Frågor & svar" kommer denna benämning att användas även fortsättningsvis. Detta beslut förstärks av att termen Frågor & svar numera är vedertagen och ofta används på svenska sajter istället för FAQ

I vidareutvecklingen av dagens Frågor & svar gör SKB en sammanställning av vanliga frågor som inkommer till skb@skb.org och SKBs växel samt till SKBs personal. Parallellt med detta undersöks även statistik från www.skb.org. I statistiken kan till exempel utläsas antal besökare på respektive sida, vilka vägar besökarna tar för att finna information och vilka sidor som besöks/inte besöks. Även detta ger ett bra underlag till såväl framtida menyer och rubriksättning på hemsidan som till innehållet i Frågor & svar.

Idag surfar allt fler genom att använda olika sökfunktioner på webben för att hitta det man söker. Sökfunktion på SKBs nya hemsida har därför en mycket hög prioritet så att besökaren lättare och snabbare än idag ska hitta vad hon/han söker.

En annan viktig del i SKBs omarbetning av hemsidan är en översyn av samtliga texter. Tillsammans med de samlade insatserna ovan ska förhoppningsvis föreningens funktioner och regler både hittas lättare och även förklaras på ett enklare sätt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 25

Förenkling av insatssystemet

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande och ledamot
i valberedningen

Sammanfattning

Syftet med motionen är att SKB ska förenkla systemet med insatser. Konsekvensen blir därutöver att insatsen ska betalas in på kortare tid samt blir på lägre belopp än idag.

Hur insatserna fördelas idag

Idag är insatssystemet uppdelat i följande:

- o Insatsen är 25 000 kronor per medlem, uppdelat på bosparande 20 000 kronor och utdelningsinsats på 5 000 kronor.
- o Upplåtelseinsats som betalas när man skriver hyreskontrakt.
- o Emissionsinsats.

Möjligheten till emissionsinsats har inte används hittills.

Bosparande – Bospararinsats och Utdelningsinsats

Vid årsskiftet 2013/2014 så hade varje medlem i snitt betalt in 11 200 kronor i snitt i bosparande och utdelningsinsats. Hur mycket i det olika insatserna framgår inte av årsredovisningen.

Utdelningsinsatsen består av räntor på bosparandet, medlem kan inte betala in pengar på den delen. Under den period jag varit medlem (maj 1999 – januari 2015) har jag fått 242 kronor som utdelningsinsats. Om det fortsätter i samma takt kommer det ta 309 år innan jag som medlem gjort min plikt mot SKB. Detta är inte rimliga krav.

Alternativ i framtiden

Man kan förenkla genom att slå ihop utdelningsinsatsen med bosparandet. Om föreningens årsmöte får för sig att man ska betala ränta på bosparandet kan dessa slantar sättas in på bosparandet.

Förslaget kräver att man ändrar stadgarna.

Förslag på hur reglerna ska se ut i framtiden:

- o Oförändrat bosparande (1 000 kronor) för bibehållen plats.
- o Bospararinsatsen fastställs till ett halvt prisbasbelopp (för 2015 skulle det blir 22 250 kronor).
- o Konsekvensen är att man sänker insatskravet på 2 750 kronor.
- o Om SKB betalar ut räntor på bosparandet bokförs de på Bospararinsatsen.
- o Som konsekvens av beslutet förs pengarna som är utdelningsinsats över till bosparinsatsen.

Motionären yrkar därför

Att Utdelnings- och bospararinsatsen sammanfogas till bosparande.

Att Bospararinsatsen sätts till ett halv bosparbelopp.

Styrelsens utlåtande över motion 25

SKB:s nuvarande system för insatser och bosparande beslutades av föreningsstämman 2010 efter en grundlig analys och utredning. Anledningen till att medlemsinsatsen på 25 000 kronor har uppdelats på obligatoriskt bosparande på 20 000 kronor respektive utdelningsinsats/emissionsinsats är följande. Utredningen som låg till grund för föreningsstämmans beslut ansåg att 20 000 kronor var en rimlig nivå för det obligatoriska bosparandet, vilket stämman instämde i. Eftersom det enligt stadgarna finns möjlighet att erhålla utdelning på sitt bosparande så sattes utdelningsinsatsen så högt som till 5 000 kronor för att den totala medlemsinsatsen på 25 000 kronor i praktiken inte skulle kunna uppnås. En grundprincip i lagen om ekonomiska föreningar är nämligen att en medlem ska i stadgarna kunna se hur stort belopp medlemsinsatsen maximalt kan uppgå till. Upplåtelseinsatsen, med avdrag för inbetald medlemsinsats (det obligatoriska bosparandet) erläggs kontant när hyresavtalet tecknas.

Som motionären påpekar är tillväxttakten på utdelningsinsatsen mycket låg. En konsekvens av den föreslagna förändringen skulle därför bli att medlemmarna måste fortsätta att göra årliga inbetalningar tills den föreslagna nivån, motsvarande ett halvt prisbasbelopp, har uppnåtts. Även om insatskravet enligt förslaget beloppsmässigt blir lägre innebär den föreslagna konstruktionen att medlemmarna måste fortsätta göra inbetalningar till det obligatoriska bosparandet även efter att dagens gräns, 20 000 kronor har uppnåtts. Föreningsstämman har så sent som 2010 gjort bedömningen att 20 000 kronor var en rimlig nivå för det obligatoriska bosparandet. Mot den bakgrunden anser styrelsen att det för dagen inte finns någon anledning att föreslå någon förändring i systemet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 26

Hur skall "synnerliga skäl" tolkas i SKB:s tillämpningsregler vid uteslutningsärenden

av Bertil Nyman, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen

Enligt SKB:s stadgar skall årsavgiften betalas senast 31 mars det kalenderår årsavgiften avser. Stadgarna säger inget om vad som händer om betalningen inte sker senast 31 mars. Detta regleras istället av "Tillämpningsregler vid uteslutningsärenden" som har antagits av styrelsen 28 januari 2014. Dessa torde inte vara kända av oss medlemmar. (Årsavgiften gäller kömedlemmar.

Hyresmedlems årsavgift ingår i hyran.)

Utdrag ur SKB:s gällande tillämpningsregler (som gäller fr.o.m. 2014-02-01):
- *Betalning av årsavgift fram till 31 december avgiftsåret medger utan särskild prövning att medlemskapet återfås. Detta hanteras av medlemservice.*
- *Begäran om att återfå medlemskapet före utgången av året efter avgiftsåret kan efter prövning bifallas av styrelsens arbetsutskott (AU) om medlemmen har ett enligt AU synnerligt skäl. AU ska använda denna prövning med stor restriktivitet.*

Jag har av en ren händelse fått vetskap om en uteslutning av en köande medlem år 2012. Eftersom det lät märkligt beslöt jag att forska i ärendet: Karin, som jag kallar henne här, hade varit medlem i SKB i 30 år. Hon flyttade till andra sidan jordklotet med man och tre små barn sommaren 2011 för ett nytt arbete för sin arbetsgivare Utrikesdepartementet. Hon missade att göra adressändring till SKB. Hon hade dock begärt eftersändning i ett halvår av posten, den slutade att gälla 13 januari 2012. (Hade eftersändningen upphört c:a 15 dagar senare hade det inte överhuvudtaget blivit några problem för Karin.)

Därmed får Karin vare sig medlemsbevis eller inbetalningskort m.m. som skickas ut av SKB i slutet av januari, ej heller påminnelse om betalning, varning om uteslutning och slutligen ”beslut om uteslutning” (20 juni 2012). Karin är helt omedveten om allt detta.

När eftersändningen upphörde gick posten till familjens lägenhet på Södermalm. Lägenheten var uthyrd (helt legalt) till ett företag och beboddes av en familj. Nackdelen med detta blev ett anonymt förhållande mellan Karin och hyresgästen. Den eftersända posten blev därför liggande i lägenheten, hyresgästen brydde sig inte...

I januari 2013 kom Karin på att hon inte hade betalt för 2012, ringde SKB och fick beskedet att hon var utesluten! Karin överklagade omgående och fick efter 9 månader beskedet att hon hade överklagat 15 dagar för sent (enligt de gamla reglerna). Uteslutningen stod fast!

Senare har den tidigare styrelseordföranden Lars Rådth skrivit att förnyad prövning, efter en hemställan om omprövning från mig, skall ske mot de nya reglerna och detta innebär mot punkten ”synnerliga skäl”.

Hittills har SKB:s arbetsutskott (AU) - som handlägger dessa uteslutningsärenden – inte hävt några uteslutningar på grund av ”synnerliga skäl”. Ej heller ovanstående.

Jag upplever att tillämpningsreglerna har tolkats för strikt i detta fall. På förfrågan uppger AU (genom dess ordförande) att missad inbetalning p.g.a. sjukdom, t.ex. stroke eller utmattningströtthet (depression) ej heller är ”synnerliga skäl”. Det enda ”synnerliga skäl” man möjligen kan tänka sig är vistelse på ”anstalt”. Jag har frågat några erfarna personer inom SKB och samtliga anser att tillämpningen inte är bra! Jag tror inte heller att SKB:s medlemmar tycker det.

SKB är en kooperativ förening som är ägd av sina medlemmar. Bör det inte vara

en primär uppgift för SKB att behålla sina medlemmar?

Jag yrkar att:

- ”synnerliga skäl” ska definieras i en bilaga till tillämpningsreglerna. Exempel kan vara allvarliga sjukdomstillstånd eller olyckliga omständigheter enligt ovan.
- om uteslutningen hävs och medlemmen därefter önskar ett retroaktivt sparande för avgiftsåret för att bibehålla sin turordning skall detta ej medges (för att motverka eventuellt missbruk).

(Yrkandet ovan skall ses som en komplettering till nuvarande tillämpningsregler.)

Styrelsens utlåtande över motion 26

SKBs regler i uteslutningsärende är och måste vara tydliga och behandla alla medlemmar lika. Detta inte minst med tanke på det stora medlemsantalet som gör det omöjligt att ha en individuell kännedom om medlemmars kontaktuppgifter eller familjesituation med mera. I SKBs stadgar sägs vad gäller betalning av såväl årsavgifter som av bosparande att det är medlemmen själv som ansvarar för att dessa avgifter betalas i rätt tid. Om det är så att man byter bostadsadress genom flytt, utlandsvistelse eller annat så är det medlemmens skyldighet att se till att SKB har fått information om rätt adress. Alternativt får man se till att släkting, bekant eller den man hyr ut sin bostad till ser till att post från SKB kommer fram till medlemmen.

De tillämpningsregler vid uteslutningsärende som styrelsen godkänt innebär en mjukare tolkning av stadgarna än tidigare. Enligt stadgarna ska årsavgiften ha betalats senast den 31 mars för aktuellt år. Om detta inte görs skickas ett påminnelsebrev och senare ett varningsbrev med meddelande om att medlemmen riskerar uteslutning om inte årsavgiften betalas. Betalas trots det inte årsavgiften får medlemmen ett meddelande om han/hon har uteslutits. Detta sker då i slutet av juni. I det meddelandet anges att om medlemmen trots allt vill kvarstå som medlem så finns en möjlighet att återfå/behålla medlemskapet om årsavgiften betalas senast den 31 december samma år (avgiftsåret). Det ska här påpekas att många som inte betalar årsavgiften gör det helt medvetet och frivilligt i syfte att lämna föreningen. Totalt utesluts årligen 600–700 medlemmar på grund av icke betald årsavgift.

Med hänvisning till ovanstående måste reglerna kring uteslutning anses som tydliga och mycket förmånliga för medlemmar som inte betalar årsavgiften i tid. Som en sista möjlighet har styrelsen genom sitt arbetsutskott (AU) möjlighet att efter prövning besluta att medlemskapet i undantagsfall kan återfås även efter den 31 december avgiftsåret, dock senast före utgången av året efter avgiftsåret. Ett sådant beslut ska endast kunna ske om AU bedömer att det i det enskilda fallet finns synnerliga skäl. Styrelsen har därvid uttalat att ett sådant beslut endast kan ske i undantagsfall och ska tillämpas restriktivt. Det ligger i sakens natur att det inte är möjligt eller lämpligt att exemplifiera sådana synnerliga skäl utan styrelsen/AU får bedöma detta från fall till fall. Om ett sådant medgivande ges får bosparande dock inte betalas retroaktivt vilket innebär att medlemmen förlorar ett år i turordning.

Styrelsen anser att reglerna kring uteslutningar på grund av icke betald årsavgift är både tydliga och förmånliga för medlemmarna och ser ingen anledning att ändra reglerna.

Styrelsen förslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 27

Delade hyreskontrakt - gör det tydligt och enkelt!

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Vi har läst utredningen SOU 2010:90 som är förarbetet till den nya ekonomiska föreningslagen och vi citerar här: ”Det är också angeläget att regelverket utformas så att de som driver verksamheten (medlemmarna) har goda möjligheter att genom gemensamma beslut närmare utforma verksamhetens organisation; det är medlemmarna som känner verksamheten bäst och som normalt har de bästa förutsättningarna att bedöma vad som är ett lämpligt sätt att organisera verksamheten.”

Förslag:

Eftersom det inte finns något förbud mot att två personer delar ett hyreskontrakt så bör SKB öppna för den möjligheten för de medlemmar som önskar det. Vi lever i modern tid med delad ekonomi och delat ansvar för hem och familj. Jämställdhet och jämlikhet. Jag kan inte finna att varken lagen om Hyresrätt, Jordabalken eller den Kooperativa hyreslagen har något förbud mot att två personer delar ett hyreskontrakt. Var och en som tecknar kontrakt är givetvis 100 % ansvariga för att hyresavtalets villkor följs. Den personliga kötiden fortsätter att gälla och i övrigt samma villkor som idag gäller för medlemmar med kontrakt. Insatsen dvs. lånenivån som är SKB:s krav för att få en lägenhet i en nybyggd fastighet har de senaste åren nått så höga ekonomiska nivåer att delat ansvar för lån och kontrakt bör vara ekvivalent. Det finns långivare, banker, som begär det.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

att två myndiga personer, medlemmar, som bor tillsammans får rätt att dela ett hyreskontrakt i SKB.

att var och en har 100 % ansvar för att hyresavtalets villkor följs

att den personliga kötiden och övriga villkor som gäller för kontraktsinnehavare i SKB fortsätter att gälla för samtliga parter: hyresmedlemmar och hyresvärd (=SKB)

att fullmäktige ger styrelsen i uppdrag att ändra stadgarna till följd av SKB stämmans beslut

Styrelsens utlåtande över motion 27

Som motionären konstaterar finns det i och för sig inte några rättsliga hinder/förbud mot hyresupplåtelser med två eller flera hyresgäster (samhyresgäster).

De med samhyresgäster förenade administrativa olägenheterna medför att fastighetsägare i allmänhet undviker att teckna avtal med två eller flera hyresgäster; meddelanden, uppsägningar och andra rättshandlingar som föranleds av hyresavtalet ska tillställas eller delges två eller flera personer i stället för en.

För SKBs del kan systemet med samhyresgäster påverka turordningsrätten.

En kontraktslös sambo, make/maka har långtgående rättigheter enligt bl.a. hyreslagens bestämmelser.

Den kooperativa hyresrätten har inget egentligt ekonomiskt värde. Långgivares eventuella önskemål/krav kan istället tillgodoses exempelvis genom ett borgensåtagande.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 28

Straffavgift då SKB medlem använder sin ångerrätt

av medlemmar i gruppen "SKB Kvinnor"; Ingela Engblom, fullmäktig Timmermannen, Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande, Lena Lind, hyresmedlem Vingen, Åsa Arbin, hyresmedlem Kampementsbacken, och Lena Rosenberg, kömedlem

En SKB medlem som ångrar, avstår från att skriva kontrakt efter anmälan och erbjudande om lägenhet har inte förorsakat någon extra kostnad för SKB:s administration eftersom **alla köpare eller säljare av produkter och tjänster har ångerrätt** i Sverige. Exakt samma rättighet har den person, organisation eller företag att avstå från att fullfölja ett avtal eller att skriva hyreskontrakt. En moralisk synpunkt som borde ha stor tyngd i en kooperativ förening är att ingen medlem i SKB ska **tvingas** in i en ekonomisk situation som medlemmen i förväg ser att det inte skulle fungera.

Samma förhållande gäller det som står skrivet i punkten 4 på sid. 15 och sid. 19 i tidningen "Vi i SKB" oktober 2014. Deposition 3000 kr kommer SKB att innehålla om medlemmen ångrar sig och avbokar lägenheten. Texten citeras här: *"... Ångrar du dig och avbokar lägenheten, tillfaller det deponerade beloppet SKB för att täcka de administrativa kostnaderna i samband med uthyrningen"*.

Hyresnämnden i Stockholm (hyresråd Cecilia Tallkvist) sände mig följande paragrafer i 12 kapitlet jordabalken: 12 kap. 65 §, 12 kap. 65 a § samt Förordning

(1973:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling:

”1 § Sådan ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål som enligt 12 kap. 65 a § jordabalken får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst 3000 kronor för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1000 kr för ett möblerat eller omöblerat rum. Ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.
F (2003:457)”

Sammanfattning:

SKB är en ekonomisk förening för medlemmar som hyr lägenhet och som står i kö att få lägenhet som ägs av föreningen (den juridiska personen). Generell yrkesmässig bostadsförmedling på den öppna marknaden är **inte** en del av föreningens verksamhet.

Enbart medlemmar kan hyra en lägenhet och varje medlem har betalat minimum 2500 kr, enligt gällande regel, i medlems- och startspar till SKB.

(Jag tillägger här att motion 1, år 2014 är inte genomförbar oavsett styrelsens förslag till utredning.)

Yrkande

Jag yrkar

Att fullmäktige beslutar att inga extra avgifter ska drabba medlemmar som har med visning och uthyrning av lägenheter oavsett om det är nybyggda lägenheter eller gamla lägenheter.

Styrelsens utlåtande, se motion 29

Motion 29

Förlust av deponerat belopp vid avbokning av lägenhet i nyproduktion

av Carin Backander, hyresmedlem Träslottet

Av artiklarna ”Attraktivt och lugnt vid foten av Johannelundstoppen” s. 13 och ”För stadsmänniskor som älskar naturen” s. 19 i oktobernumret 2014 av ”Vi i SKB” framgår att SKB-medlem som tecknar hyreskontrakt för lägenhet i nyproduktion före kontraktstecknandet ska erlægga en deposition om 3000 kr. Depositionen dras sedan av från den insats som medlemmen ska betala senast fyra månader innan inflyttning. Avbokar medlemmen lägenheten tillfaller det deponerade beloppet SKB för att täcka de administrativa kostnaderna med uthyrningen.

Vid uthyrning av nyproduktion ringer SKB-personalen upp medlemmar som intresseanmält sig för lägenhet i projektet. Önskar medlemmen teckna

kontrakt för lägenhet bestäms tid för ett möte där kontraktet skrivs under och viss information erhålls. Detta sker lång tid före inflyttning (som exempel kan anges att uthyrningen av kvarteret Muddus påbörjades under december 2014 och inflyttning är beräknad till oktober 2015-april 2016). Avbokar medlemmen lägenheten innebär detta att SKBs personal ringer upp nästa medlem på listan, bokar ett möte där kontrakt tecknas och viss information erhålls. Förutom mötestid och telefonsamtal skrivs ett kontrakt ut, arbetet med kontraktet innebär rimligen endast att ändra namn på handlingen. Att den administrativa kostnaden per avbokning skulle uppgå till 3000 kr förefaller orimligt. Det administrativa arbetet bör även ingå i SKBs personals ordinarie uppgifter vid uthyrning av nyproduktion.

Att beakta är även SKBs värdegrund (se SKBs regler och riktlinjer på webbsidan). Enligt denna arbetar SKB för medlemmarnas bästa. Att utan stöd i stadgarna ta ut en deposition vid tecknande av hyreskontrakt där medlemmen faktiskt inte kan flytta in i lägenheten på ca ett år kan inte vara för medlemmarnas bästa. Lägenheterna förmedlas enligt kötid, att en medlem avbokar en lägenhet leder endast till att en annan medlem får möjlighet till ett attraktivt objekt.

Jag vill även framhålla att SKB genom att behålla det deponerade beloppet vid avbokning inte agerar enligt hyreslagen (12 kapitlet 65 a § Jordabalken). I paragrafens första stycke framgår att "ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål" och i fjärde stycket samma paragraf "den som uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den."

Jag yrkar

- att SKB redovisar var depositioner som erlagts bokförts
- att fullmäktige beslutar att införa återbetalning av deposition till medlem när medlem avbokar lägenhet efter kontraktstecknande
- att fullmäktige beslutar att SKB återbetalar samtliga depositioner som erlagts av medlemmar vid tecknande av kontrakt för lägenhet i nyproduktion och som därefter avbokats

Styrelsens utlåtande över motionerna 28 och 29

SKB har till ändamål att bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Rätten att frånträda ett avtal (ångerrätt) enligt 2 kap lagen om distansavtal utanför affärslokaler gäller inte för avtal som avser uthyrning för varaktigt boende (2 kap 1 § 2 st p 1). SKB:s verksamhet är inte en sådan förmedling av bostadslägenheter (12 kap 65 a § jordabalken) som motionären talar om i motion 29.

Det belopp, 3 000 kronor, som medlem betalar till SKB i anslutning till kontraktstecknande är inte sådan ersättning som avses i 12 kap 65 § jordabalken.

Medlem som hyr lägenhet ska till SKB betala den för lägenheten fastställda upplåtelseinsatsen. Medlemmens betalning av ovannämnda belopp, 3 000 kronor, betecknat deposition, är till sin natur att jämställa med en delbetalning av den för lägenheten fastställda upplåtelseinsatsen.

Om medlem säger upp avtalet (avbokar lägenheten) får SKB enligt föreningens stadgar kvitta fordran som föreningen har på medlemmen mot de medel som medlemmen har inestående hos föreningen (föreningens stadgar § 13).

Föreningens fordran avser det merarbete som föreningen åsamkats på grund av medlemmens uppsägning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motion 28.

att anse första att-satsen besvarad i motion 29.

att avslå att-satserna två och tre i motion 29.

Motion 30 **Ändrade turordningsregler**

av Gunnar Arrhed, hyresmedlem Agendan

När jag första gången blev medlem i SKB skulle man välja vilken storlek på lägenhet man ville köa till. Det fanns fyra alternativ. Eftersom jag vid denna tidpunkt var ensamstående valde jag lägenheter upp t.o.m. tvåor. När jag sedan efter några år träffade min nuvarande fru, valde jag av förklarliga skäl att ställa mig i kö för treor eller större.

Varför SKB hade detta lite krångliga system vet jag inte, och nu har ju SKB valt att endast ha en kö för sina medlemmar, oavsett vilken storlek på lägenhet man är intresserad av. Konsekvensen för t.ex. mig blev dock dessvärre att jag inte har någon som helst chans att få en trea i det område där vi vill bo, trots mitt långa medlemskap i SKB (blev medlem i början av 1978).

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att för medlemmar i min situation med flera olika kötider ska nya regler gälla. När man anmäler intresse till en lägenhet skall endast den första, ursprungliga kötiden gälla och inte någon senare. Alltså endast en kötid per medlem, och det ska vara från det datum när man först blev medlem i SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 30

Medlemmarnas ekonomiska åtaganden gentemot SKB har över tid varierat; från kreditbelopp, lån från medlemmen, till numera regelrätta insatser i föreningen. Storleken av medlemmens ekonomiska åtagande var ursprungligen beroende av vilken typ av lägenhet som efterfrågades. Olika köer skapades beroende på lägenhetsstorlek.

Systemet med olika köer beroende på lägenhetsstorlek ersattes i början av

80-talet med en kö oavsett lägenhetsstorlek.

I dagsläget är det totalt 1 535 medlemmar som har differentierade turordningar.

Att retroaktivt förändra turordningen för dessa medlemmar är inte möjligt med hänsyn till det föreningsrättsliga kravet på likabehandling av föreningens medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 31

Förändring av bristande kösystem för att underlätta för yngre (köande 1985–1995) att få tillgång till lägenheter

av Erik Lingshede, hyresmedlem Sigbardiorden

SKB's kösystem brister när det kommer till att fördela lägenheter till köande från mitten av 80-talet och framåt. Kön har stagnerat då ingen mister sin köplats. Nybyggen är dyra och fungerar inte för unga sökande. Själv har jag köat sedan 1986 och har i stort oförändrad köplats sedan jag flyttade till mitt första SKB hem för snart 10 år sedan i Hässelby.

Med denna motion så efterfrågar jag en utredning till möjligheter att förändra kösystemet. Förändringar skulle exempelvis kunna vara att köande fram tom 1990 blir av med sin köplats efter nytt kontrakt tecknas.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att tillsätta en utredning alt arbetsgrupp att se över rådande kösystemets brister för unga sökande och kommer med ett akut insatsförslag. Detta behöver ses över och förändras inom snar framtiden då behovet för unga som söker bostäder är enormt och SKB's fördelaktiga kösystem hindrar personer som köat i 28 år att komma närmare stan än Hässelby, Tensta, Skärholmen. Behovet är akut!

Styrelsens utlåtande över motion 31

Frågan har behandlats på tidigare föreningsstämmor. En fördel med SKBs system är att en hyresmedlem har möjlighet att söka en ny lägenhet när livssituationen förändras, t.ex. vid ändrad familjesituation. När hyresmedlemmen får en ny lägenhet blir samtidigt den tidigare förhyrda lägenheten ledig för uthyrning. Styrelsens uppfattning är att problemet med långa kötider inte beror på SKBs regelverk utan på att föreningen har få lägenheter i förhållandet till det stora medlemsantalet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 32

Det interna bytessystemet i SKB måste uppdateras för att fler byten ska bli möjliga

av Pia Grademo, hyresmedlem Gröndal

Som det är nu finns ingen anledning för en person att byta ner sig till en mindre lägenhet eftersom det betyder att man i de flesta fall måste lägga mer till insatsen. Ofta är det äldre personer som kanske blivit änka/änkling som sitter i en trea eller fyra och egentligen inte behöver mer än en etta-tvåa. Vi har erfarenhet av att det är ekonomiskt ofördelaktigt för en person som haft en lägenhet länge att byta till en mindre eftersom insatserna generellt har höjts. Så resultatet blir att den personen som haft ett kontrakt länge och vill få lägre hyra, måste lägga till pengar istället. Då försvinner poängen för den personen att byta eftersom det kan ta lång tid innan denne står på plus minus noll, dvs den tjänar knappast på att göra ett byte med allt vad det innebär rent praktiskt, känslomässigt samt tillskjutande kostnader som alltid tillkommer vid flytt (städning, hyrbil, nya inventarier o dyl).

Behovet är stort, speciellt i Gröndal, med många barnfamiljer som behöver större (titta i den interna byteskön där de flesta vill ha större). Vi har vid flertal gånger haft kontakt med äldre/pensionärer som blivit ensamma och som vill ha en lägre hyra och därför byta till en mindre lägenhet. Men som vid informationen om att behöva betala en ansevärd summa för att få flytta till något mindre, drar sig ur affären, vilket är förståeligt. De vill ofta bo kvar i samma område och barnfamiljerna likaså med tanke på skolor osv, men här fastnar man i en fälla.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att de som vill flytta till ett mindre boende inom samma område inte ska behöva betala ytterligare insats (utöver den de redan lagt in). För de som byter upp till en större lägenhet gäller vanliga regler.

Resultat: SKB kommer inte att förlora ekonomiskt eftersom de som byter upp sig kommer att lägga till för den högre insatsen. Tvärtom kommer detta att gagna både SKB samt de boende, eftersom fler har möjlighet att byta lägenheter.

Styrelsens utlåtande över motion 32

När det gäller motionärens fråga om betalning av insats gäller reglerna i föreningens stadgar att när lägenhet erhålls ska full upplåtelseinsats erläggas. Frågan har behandlats på tidigare stämmor, senast i motion 7 år 2014. Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av upplåtelseinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd. Att generellt medge undantag, är inte möjligt

enligt föreningens stadgar. Ett sådant undantag skulle strida mot kravet på likabehandling av föreningens medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 33

Flera medlemskategorier i SKB

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Vi har observerat att det finns fler medlemskategorier (grupper) i SKB än vad som står i SKB stadgarnas paragraf § 4 Medlemskap. En medlemskategori kallas nu *boende medlem utan kontrakt* och finns inte upptagen som en medlemsgrupp i stadgarna. Efter egen begäran (ref. stadgarnas sid. 8 § 16) har hon/han överförs till den förvaltningsenhet där medlemmen bor. En ny praxis har införts.

Förslag

Allt byråkratiskt krångel som medför olika och oklara medlemskategorier bör ändras. Boende medlem utan kontrakt är köande endast om det obligatoriska bosparandet 20 000 kr har betalats till SKB eller om inbetalning pågår.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att ge styrelsen i uppdrag andra ändra stadgarna så att de stämmer med den nya praxis som SKB redan infört att det finns en tredje medlemskategori benämnd *boende utan kontrakt*.

Styrelsens utlåtande över motion 33

En medlem som varaktigt sammanbor med hyresmedlem kan, på egen begäran, överföras till samma förvaltningsenhet (fastighet/kvarter) som hyresmedlemmen. Detta regleras i stadgarnas § 16. Den aktuella möjligheten har funnits länge och är alltså ingen nyhet. Den har tillämpats vid ett fåtal tillfällen. Den äldsta gällande överföringen är från 1995 och den senaste är från år 2014.

Den medlem som begär att få tillämpa den aktuella möjligheten får av praktiska skäl medlemsbevis som för boende (för att ev. kunna bli invald i fullmäktige), men är registrerad som köande medlem och betalar årsavgift som alla andra köande. Medlemmen är alltså köande medlem och inget annat.

SKB har två medlemskategorier, hyresmedlemmar och kömedlemmar. Att införa en ny medlemskategori utan att detta tillför något mervärde är enligt styrelsens mening inte befogat.

Styrelsen förslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 34

Försöka få ner hyresnivåerna i nyproduktionen

av Thommy Hultberg, kömedlem

Läser i senaste "Vi i SKB" att en stor sexrummare ligger på 20,000 per mån med därtill en halv miljon i insats. Är dessa summor försvarliga och vilka kan bebo dessa vid nästa ekonomiska nedgångsperiod?

I samma tidning annonserades en ett för 7.000 kr per månad och hundratusen i insats. Vilka ungdomar har råd med detta? Kan SKB lära av Ikeas Bo/klok system tillsammans med Skanska?

Kötiderna inom SKB är längst av alla. Stockholms bostadsförmedling kan efter tolv års köande erbjuda miniettor på Södermalm för att ta ett exempel. Där ligger SKB på mer än dubbla kötiden! Till slut tröttnar förmodligen "de köande".

Styrelsens utlåtande, se motion 35

Motion 35

Se över hyrorna i nyproduktionen

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig köande

För SKB:s pågående nybygge i Hjorthagen har hyresnivån skruvats upp med cirka 2.000 kr per månad jämfört med de senaste årens nyproduktion.

Sannolikt har någon tänkt att med dagens bostadsbrist går det säkert att hitta några som betalar detta.

Detta är ett felaktigt tänkande enligt mitt sätt att se.

SKB:s bostäder bör ha en så jämn hyressättning som möjligt och också de nya husen bör ha hyror som kan klaras av hushåll med måttliga inkomster.

De nya husen bör enligt SKB:s beslut inte subventioneras. Men det finns inte heller anledning att de ska ge vinst.

Med tanke på att räntenivåerna i samhället är låga och att SKB kan finansiera en del av byggkostnaderna via bosparandet och annat överskott så bör det finnas möjligheter att hålla väsentligt lägre hyror i nyproduktionen än idag.

Föreslås att föreningsstämman beslutar

- att styrelsen ska sträva efter hyror i nyproduktionen som kan klaras av stor del av medlemmarna.
- att styrelsen till fullmäktige redovisar ekonomin i nybyggda hus och hur man kommit fram till de höga hyresnivåerna.

Styrelsens utlåtande över motionerna 34 och 35

Hyran i SKB lägenheter sätts enligt riktlinjerna som säger ... *för ny och ombyggda fastigheter skall hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.*

Upphandling av byggnation görs i största möjliga konkurrens och med kvaliteter som syftar till SKB skall förvalta dem till lägsta livscykelkostnad. SKB försöker också hitta samverkan med andra byggare i syfte att gemensamt hitta billigare lösningar utan att tumma på kvalitén. Användningen av olika kvalitéer i byggandet prövas alltid.

De nya redovisningsreglerna (K3-reglerna) för fastighetsbolag, innebär att SKB inte kan sätta en för låg hyra på nybyggnadsprojekt, vilket kan leda till nedskrivningar (marknadsvärdet är lägre än bokfört värde). Denna nedskrivning tas direkt mot resultatet.

Hyran i en lägenhet sätts med kronor per kvadratmeter. Större lägenhet får en högre nominell hyra än en mindre

I motion 34 framförs att kötiderna är kortare i Stockholms bostadskö. Man bör dock beakta att man måste ha fyllt 18 år för att kunna ställa sig i Stockholms bostadsförmedlings kö, medan man kan ställa sig i SKBs kö från födseln. Därmed haltar motionärens jämförelse av köar. I båda fallen kan man således komma i fråga för en etta i ungefär samma ålder.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 34 och 35

Motionärerna frågar sig varför hyresnivån i nyproduktionen blir hög. Hyresutskottet anser att SKB ska sträva efter att hålla ner kostnaderna för nyproduktion, men det ska byggas med tillfredsställande standard och kvalité.

Nyproduktionen ska betala sina egna kostnader. Om nyproduktionen subventioneras slår detta tillbaka mot de redan boende.

Motion 36

Hyrans storlek

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Med hänvisning till tidigare motioner i ämnet yrkas

att hyran återställs till 2003 års nivå.

att all irrelevant jämförelse med andra företags hyror och läge omedelbart upphör.

Styrelsens utlåtande, se motion 37

Motion 37

Varför höjs hyrorna?

av Rolle Siewer, fullmäktigesuppleant Kartan-Skalan

I år har hyrorna höjts inom SKB. Det sker med något olika procentsatser för olika områden, antagligen för att på sikt utjämna hyresnivåerna.

Men varför höjs hyrorna i år?

Vi har nästan ingen inflation i Sverige och i Europa, räntorna är låga och SKB lånar på speciellt fördelaktiga villkor på grund av sin stora kreditvärdighet, oljepriserna har gått ner oerhört mycket. Höjs Hyrorna med någon form av automatik? Är den höjningen knuten till något annat, som den allmänna hyresnivån i området; till bristen på bostäder.

Motionen vill

Att styrelsen ger en utförlig motivering till hyreshöjningarna i förhållande till dagens allmänekonomiska läge.

Styrelsens utlåtande över motionerna 36 och 37

Den fråga som motionärerna 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 ska bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs. En långsiktig 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 riktlinjerna ligger en utvärdering som gjordes efter fem år (2008) av hyresriktlinjerna från 2003. En ny utvärdering av hyresriktlinjerna görs under 2015.

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.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 36 och 37

Motionärerna ifrågasätter att hyrorna höjs trots låg inflation och låga räntor. Hyresutskottet anser att det är fördelaktigt med en låg, jämn och kontinuerlig hyreshöjning. Ett överskott ett visst år stannar i föreningen och gör att ryckiga hyreshöjningar undviks. Detta ger en stabil och långsiktig förutsägbarhet.

Motion 38

Ekonomisk segregation

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant
Kampementsbacken

Att få tillgång till en SKB lägenhet avgörs av två faktorer, medlemmens kötid och ekonomi. De senaste åren har ekonomin fått en allt större betydelse. **Dagens riktlinjer för hyressättning möjliggör ett SKB med riktning mot marknadsanpassade hyror där alltfler lägenheter blir tillgängliga endast för kapitalstarka medlemmar.** I hyreshöjningarna från 1 januari 2015 kan vi se en fördelning från okr – 27kr per kvm och år. De högsta höjningarna ligger även detta år på innerstaden. **Siktar styrelsen på att vi ska landa i en marknadsanpassad hyressättning?**

Kampementsbacken har på fem år fått en hyreshöjning på 26% (2010-2015). Även om vi räknar bort höjningen som är kopplad till stambyte hamnar vi på 16%. Även insatserna har under denna tid höjts kraftigt. Fortsätter det i samma takt skulle det betyda 90% höjning av insatserna perioden 2010-2020! Notera att vi de senaste åren haft rekordlåga räntor och låg inflation!

Att i både nybyggnation och innerstad stänga ute medlemmar med svag/

normal ekonomi är en olycklig utveckling. Vi är på väg att skapa ett ekonomiskt segregerat SKB. Är det ett önskvärt mål?

Segregationen i Stockholm

DN skriver 2014-11-22: ” Segregationen ökar i Stockholm. Individer med olika bakgrund möter allt mer sällan varandra.” I samma artikel säger John Östh, forskare vid Uppsala universitet: ” Den mest dramatiska förändringen är att den ekonomiska segregationen ökar påtagligt. De rika bor med varandra och möter i allt större utsträckning bara andra rika.”

Vad kan SKB göra?

SKB bör uppmärksamma risken för ekonomisk segregation med dagens hyresfördelningsmodell och väga in detta när en hyresfördelningsprincip snickras ihop. Är övertygad om att SKB gynnas av politiken om vi kan visa att det inte råder en ekonomisk segregation inom föreningen. Det stärker vårt existensberättigande. Ett exempel kan vara vid markanvisningar.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

Att hyreshöjningarna för ett enskilt år ska fastställas till samma antal kronor per kvadratmeter och år för samtliga fastigheter tills föreningsstämman beslutar om något annat.

Styrelsens utlåtande över motion 38

Utlägget av en hyreshöjning har gjorts på olika sätt genom åren i SKB. Per eldstad, per rum, per lägenhet, generell procentsats, fördelad procentsats, generell krontalshöjning eller fördelad krontalshöjning.

Det sätt på vilket hyreshöjningar läggs ut påverkar relationen mellan olika lägenheter. En hyreshöjning med procent av nu utgående hyra innebär att relationen bibehålls. En hyreshöjning med kronor per lägenhet och månad är relativt mest gynnsam för större lägenheter och särskilt om dessa har hög hyra, men minst gynnsam för mindre lägenheter. En hyreshöjning i kronor per kvadratmeter och år är relativt sett mest gynnsam för mindre lägenheter med hög hyra, något mindre gynnsam för större lägenheter med hög hyra och minst gynnsam för större lägenheter med låg hyra.

Motionärens förslag ger högst höjning, relativt andra lägenheter, för de med låg hyra.

Höjningarna i Kampementsbacken under de senaste åren inkluderar en omfattande ombyggnad med bland annat stambyten inklusive nytt porslin och nya yttskikt i badrum, WC och tvätttrum samt nya beslag och armaturer, tilläggsisolering och omputsning av fasad, nya balkongpartier, ny el, nytt värmesystem, tvätt och lagning av balkongfronter mm. Där hyrorna vid ombyggnad av fastigheten enligt riktlinjerna ska sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Höjning har skett i kronor per kvadratmeter från en låg nivå, varför procenttalet blir högre.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Hyresutskottets utlåtande över motion 38

Motionärerna anser att det, med dagens riktlinjer för fördelning av den årliga hyreshöjningen, skapas segregation inom SKB. De menar att hyreshöjningen i stället ska fördelas lika mellan fastigheterna.

Den senast använda hyreshöjningsfördelningsmodellen har en parameter som tar hänsyn till fastighetens nuvarande genomsnittliga hyra och upplåtelseinsats. Detta innebär att redan höga hyror höjs mindre än redan låga, vilket snarare bör minska segregationen inom SKB.

Motion 39

Genomlysning av hyresfördelningsprinciper

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken, Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray, Thomas Backström, Eva Karlberg, Owe Jorander, Monika Gahnström, Gunilla Molloy och Harriet Martin, hyresmedlemmar Kartagos Backe

I slutet av november 2014 presenterade SKBs styrelse och hyresutskott hyreshöjningen för 2015. Man hade arbetat efter en ny fördelningsmodell som användes för första gången. En beskrivning av hur fördelningsmodellen är uppbyggd och fungerar skulle redovisas senare! Det är anmärkningsvärt att modellen sjösätts innan denna redovisning skett. **Rimligen borde både en redovisning och ett beslut på en föreningsstämma krävas innan en ny fördelningsmodell träder i kraft.**

På en motion 2013 gällande riktlinjer för hyressättning svarade hyresutskottet ” Vidare beslutades vid 2009 års föreningsstämma att en ny utvärdering skulle göras efter ytterligare 5 års tillämpning dvs efter hyressamrådet för hyrorna för år 2015”. Med bakgrund av allt detta är det mycket märkligt att SKB börjar använda denna nya fördelningsmodell.

I hyreshöjningarna från 1 januari 2015 kan vi se en fördelning från okr – 27kr per kvm och år. De högsta höjningarna ligger även detta år på innerstaden. **Siktar styrelsen på att vi ska landa i en marknadsanpassad hyressättning? Är målet att skapa ett ekonomiskt segregerat SKB?**

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

Att ge styrelsen i uppdrag att tillsätta en utredning om riktlinjerna för hyressättningen i syfte att skapa en ny modell för hyressättning som tar hänsyn till risken för ekonomisk segregation samt att det i utredningsgruppen ska ingå personer – såväl boende som köande – som är fristående från styrelsen, hyresutskottet och SKB:s förvaltning.

Styrelsens utlåtande, se motion 43

Motion 40

Redovisning av modellen för fördelning av hyreshöjningar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

En modell för fördelning av hyreshöjningar föreslogs i motion 67 till förra årets **stämma**. Syftet skulle främst vara att tydligare motivera hur hyreshöjningarna fördelas på SKB:s olika fastigheter. I sitt yttrande sade styrelsen att en sådan modell skulle tas fram. Den skulle enligt styrelsen göra det ”*lättare att tydligare motivera skillnader i hyreshöjningar mellan olika kvarter*”.

På **fullmäktigedagen** hösten 2014 presenterades modellen. Bilder från presentationen finns på SKB:s hemsida. Det är ingen egentlig beskrivning av modellen utan en översiktlig information om modellens konstruktion, med poängsättning för fyra parametrar för varje fastighet.

I meddelandet om årets **hyressamråd** hänvisas till den nya modellen. Men den information om modellen som finns innehåller inga uppgifter om poäng för de olika fastigheterna i SKB:s bestånd. Det innebär att det i år **inte finns några motiveringar alls** per fastighet eller område för hur hyreshöjningarna har fördelats. De bristfälliga motiveringar för fördelningen av hyreshöjningar på olika fastigheter som vi varit vana vid har alltså ersatts av något ännu sämre.

Det behövs en ordentlig, förklarande **beskrivning** av hur modellen är uppbyggd och är tänkt att fungera som inkluderar uppgifter om hur poängsättningen för respektive faktor har tagits fram samt hur ofta och på vilket sätt styrelsen avser att revidera poängsättningen. Uppgifter om vilka **poäng** som SKB:s olika fastigheter har fått i de fyra olika parametrarna behöver också redovisas.

Det finns visserligen uppgifter om att ytterligare information kommer att ges senare. Men mot bakgrund av det som angetts här är det angeläget att **precisera** vilka uppgifter som fullmäktige önskar få – och anser att medlemmarna bör ha – och att formulera det som ett **uppdrag** till styrelsen.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att för SKB:s medlemmar snarast redovisa dels en beskrivning av uppbyggnaden och funktionssättet för den nya

modellen för fördelning av hyreshöjningar som inkluderar uppgifter om hur poängsättningen för respektive faktor har tagits fram samt hur ofta och på vilket sätt styrelsen avser att revidera poängsättningen, dels nuvarande poängtal för samtliga fastigheter/förvaltningsenheter för de fyra parametrar som används i modellen.

Styrelsens utlåtande, se motion 43

Motion 41

SKB styrelsens nya hyressättningssystem

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

När man inför en intern marknadskomponent i en kooperativ ekonomisk bostadsförening då har man totalt spräckt det kooperativa systemet, spräckt den ekonomiska föreningens solidaritetstanke och sammanhängande demokratiska förhållning till medlemmarna. Kooperationens huvudsyfte är att en del av överskottet ska återgå till medlemmarna. SKB-lägenheterna är inte utsatta för en marknadskraft från StorStockholms bostadsmarknad. Husen/fastigheterna eller lägenheterna är inte till salu på en marknad. Det kryptiska uttrycket *Medlemmarnas gemensamma värdering av lägenheter i fastigheten* baserad på genomsnittlig kötid under de senaste 5 åren är ett antagande som på grund av flera faktorer blir missvisande. En faktor är *SKB:s historia*. Att grunda en hyressättningsmodell som viktas 0,40 på en kötid och kalla den för medlemmarnas värdering när SKB:s bygg- och förvärvsverksamhet varit uppenbart eftersatt i så många år. Låt mig jämföra med följande: Redan 1938 hade SKB 1 985 lägenheter, 90 lägenheter per år byggdes från starten.

76 år senare, år 2013, har SKB 7474 lägenheter (källa: Årsredovisning 2013). Endast 72 lägenheter i genomsnitt har SKB byggt/förvärvat per år i Sveriges huvudstad där det råder bostadsbrist och stigande medlemsköer i SKB.

Insatserna/lånen till SKB och hyresnivåerna i de nybyggda fastigheterna är nu så höga att normalinkomsttagare i alla åldrar har uppenbara svårigheter att för SKB:s räkning sätta sig i skuld. Det är en tung börda för unga familjer att avbetala på ett boendelån med årliga kapitalförluster och studieskulder varje månad.

Varken husen eller lägenheterna har högre driftskostnader, högre administrativa kostnader, högre renoveringskostnader än andra hyresfastigheter i StorStockholm. Lägenhetsstandarden är inte högre och tillgängligheten är inte bättre.

Fastighetens geografiska läge värderas, viktas 0,30. Hyressättningen går spikrakt mot marknadshyror och därmed blir den kooperativa fastighetsföreningen SKB den första att införa marknadshyror i StorStockholm.

Förslag

Utvärdering av de 5 senaste årens hyressättning bör göras av medlemmar som är oberoende av SKB förvaltningen, hyresutskottet och styrelsen.

Ett nytt, annat än det nu presenterade, hyressättningsystem bör prövas under 1-2 år innan det beslutas av fullmäktige för att införas.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att en utvärdering skyndsamt utförs av de senaste 5 årens hyressättning, nivåer och fördelning. En mindre grupp medlemmar som är oberoende av SKB förvaltningen, hyresutskottet och styrelsen, bör tillsättas

Att utvärderingsgruppen parallellt tar fram översiktligt ett förslag till hyressättningsystem

Att avrapportering till fullmäktige sker senast 1 januari 2016 på det sätt som utvärderingsgruppen finner lämpligt.

Styrelsens utlåtande, se motion 43

Motion 42

SKB:s riktlinjer och modell för hyressättning

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Grunderna för beräkning av hyran finns i stadgarna. Men hur fungerar de bestämmelserna? Hur sätts SKB:s hyror?

Det har funnits utredningar om hyressättningen. Den första **utredningen** på senare år kom **2003** och behandlades vid det årets stämma. (Utredningen saknas på SKB:s hemsida.) De riktlinjer för hyressättningen som beslutades innebar att hyrorna skulle *”fördelas efter lägenheternas relativa värden”* – det var den stora nyheten. Året efter gjorde Temaplan en enkät till medlemmarna som något slags stöd för detta. Men styrelsen kunde ändå i stor utsträckning sätta hyrorna som de ville, och motiveringarna för hur årets hyreshöjningar hade fördelats var mycket knapphändiga.

En utvärdering av riktlinjerna skulle göras efter fem år. Inför den föreslogs i motion 39 år 2008 att styrelsen skulle få i uppdrag *”att se till att utvärderingen av 2003 års hyresriktlinjer innefattar analys och överväganden i fråga om sociala konsekvenser av starka hyreshöjningar, bibehållande av kötidens värde samt möjligheter att basera hyressättningen på objektiva faktorer och faktiska kostnader.”* Förslaget avsågs.

Utvärderingen kom på hösten 2008 och diskuterades vid stämman **2009**. Slutsatsen i utvärderingen var att riktlinjerna hade tillämpats som avsett. Trots det föreslog man att den stora nyheten från 2003 – formuleringen om *”lägenheternas relativa värden”* – skulle tas bort, eftersom uttrycket *”relativt värde”* hade *”uppfattats som svårt att tolka och förstå”*. Så skedde också.

Det innebar att större delen av riktlinjerna från 2003 avskaffades. Kvar fanns bara formuleringarna om hyra i ny- och ombyggda fastigheter, jämkning vid ombyggnad samt begränsningen till fyra procent som högsta tillåtna skillnad i hyreshöjning. Styrelsen hade fått ännu friare tyglar för att sätta hyrorna.

I utvärderingen (sidan 4) sade man för övrigt: ”*Det bör också årligen visas hur hyresstrukturen totalt sett ser ut inom föreningen och för jämförelse även hur hyresnivåerna ser ut i olika kvarter*”. Någon sådan redovisning har inte skett.

En andra **utvärdering** av riktlinjerna skulle göras efter ytterligare fem år.

En **modell** för fördelning av hyreshöjningar föreslogs i motion 67 förra året, och styrelsen svarade att en sådan modell skulle tas fram.

På fullmäktigedagen i november 2014 presenterades modellen av SKB:s t.f. ordförande Håkan Rugeland, som sade att den hade använts **på försök** i år. Men nu kan man på hemsidan läsa: ”SKBs styrelse beslutade den 4 november 2014 att **godkänna** en modell för fördelning av hyreshöjningar.” Modellen har alltså införts utan att fullmäktige fått yttra sig över den!

Modellen innebär att **varje fastighet får poäng** från 1 till 10 för fyra olika parametrar som viktas till en sammanlagd poäng som avgör fördelningen. Parametrarna är medlemmarnas värdering av fastigheten (40 %), fastighetens geografiska attraktivitet (20 %), gällande hyra och insats (25 %) samt fastighetens standard (5 %).

Modellen anger alltså hur hyrorna ska fördelas på ett **mycket mer detaljerat och exakt** sätt än tidigare. Den innebär en stor ändring av hur hyrorna inom SKB sätts – mycket större ändring än de hyresriktlinjer som varit föremål för utredningar och utvärderingar samt diskussion och beslut på flera stämmor. Det är därför fullständig orimligt att modellen införs utan att föreningsstämman fått ta ställning till den.

Det finns dessutom allvarliga principiella invändningar mot modellen.

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

Modellen **strider mot stadgarna** på minst två sätt:

1. I modellen saknas faktorn ”övriga förmåner”.
2. I modellen finns faktorn ”fastighetens genomsnittshyra och upplåtelseinsats”, men det är ingen faktor som är tillåten enligt stadgarna.
3. Det är också tveksamt i vilken mån stadgarnas faktorer ”standard” och ”ålder” beaktas i modellen. I den översiktliga beskrivningen av den talas om ”standard värderat utifrån värdeår”. Representerar det standard eller ålder? Det kan inte rimligen representera både och.

Modellen för fördelning av hyreshöjningar behöver alltså revideras för att bli stadgeenlig. Styrelsen bör göra denna revidering och återkomma till nästa

föreningsstämma med förslag till beslut – modellen ska självfallet beslutas av föreningsstämman. Till dess bör modellen inte tillämpas, utan hyreshöjning ske med samma belopp i kronor per kvadratmeter och år för de olika fastigheterna.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att upphäva styrelsens beslut om godkännande av modellen för fördelning av hyreshöjningar,

att ge styrelsen i uppdrag att revidera modellen så att den står i överensstämmelse med stadgarna samt återkomma med redovisning och förslag till beslut till nästa föreningsstämma samt

att hyreshöjningar ska utgå med samma belopp i kronor per kvadratmeter och år tills föreningsstämman beslutat annorlunda.

Styrelsens utlåtande, se motion 43

Motion 43

Hyrorna och SKB:s sociala ansvar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

På SKB:s hemsida kan man läsa: ”SKB bildades 1916 som en reaktion mot de usla bostadsförhållandena som rådde i Stockholm i början av seklet.”

Ja, det fanns ett socialt ansvarstagande när SKB bildades. Man skulle bygga sunda och billiga bostäder. Men hur är det nu?

I flera år har SKB höjt hyran mest för fastigheterna med lägst hyror och mest för fastigheterna i innerstaden.

Den nya modellen för hyreshöjningar innebär att den utvecklingen kommer att accelerera. Hyreshöjningarna baseras nämligen till 40 % på kötiden (längst till innerstaden), till 30 % på fastighetens geografiska attraktivitet (högst i innerstaden) och till 25 % på hyresnivån (låg i framför allt äldre fastigheter i innerstaden) – summa 95 %. Till endast 5 % baseras höjningarna på standard (låg i många äldre fastigheter i innerstaden).

Hyrorna i framför allt **äldre fastigheter i innerstaden** kommer alltså att bli högre och högre – trots att driftkostnaderna för fastigheterna inte motiverar detta.

På 7 år kan höjningen bli 32 % – om den varje år är maximalt tillåtna 4 %. Om minsta höjning i fastighetsbeståndet är 1 % får höjningen vara 5 %, och då kan hyran öka 41 % på 7 år.

Många **äldre** med låga pensioner, som kanske bott länge i sin lägenhet i

innerstaden, kommer inte att ha råd att bo kvar.

Det är inte att ta **socialt ansvar**. Och det är inte **empati**, som enligt senaste årsredovisning (sidan 3) är en av SKB:s fyra värdegrunder.

Kötidens betydelse minskar och **plånbokens** betydelse ökar. Inte bara de ökade hyrorna utan också de höga insatserna i nyproduktionen bidrar till det.

Många **köande** som hade hoppats att så småningom kunna flytta till en äldre lägenhet i innerstaden kommer inte att kunna göra det.

Att fortsätta höja hyrorna på detta sätt är inte acceptabelt. SKB bör ta socialt ansvar. Modellen för fördelningen av hyreshöjningar måste revideras.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att revidera modellen för fördelning av hyreshöjningar med hänsyn till det sociala ansvar som SKB bör ta samt framlägga förslag om en reviderad modell för beslut på nästa föreningsstämma.

Styrelsens utlåtande över motionerna 39, 40, 41, 42 och 43

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter, detta inkluderar bland annat ekonomi och beslut om hyresändring. Inför en hyresändring genomförs ett samråd med hyresutskottet, detta har under en lång följd av år slutat i enighet. SKBs gällande riktlinjer för hyressättning beslutades av 2009 års föreningsstämma och gäller alltså. Riktlinjerna framgår av föreningens stadgar och finns bl.a. på föreningens hemsida. De fördelningar av hyreshöjningar som gjorts mellan olika fastigheter har sin grund i riktlinjernas text att "under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheten och lägenheter skall hyressättas i förhållande till varandra". Vid en sådan fördelning görs alltså en bedömning av hyresstrukturen i hela fastighetsbeståndet, d.v.s. en jämförelse om rimligheten i hyresskillnader mellan olika fastigheter. Detta är helt i enlighet med riktlinjerna. Fördelningar av hyreshöjningar har gjorts under en lång tid inte bara hos SKB utan görs hos alla bostadsföretag.

Svårigheten att fördela hyreshöjningen mellan olika fastigheter är uppenbar och en grannliga uppgift. Någon exakt vetenskap kan det aldrig bli frågan om utan det gäller att göra fördelningen så att den känns någorlunda rättvis och saklig. En total kunskap om varje fastighet och lägenhets olika faktorer kan aldrig erhållas. Många olika avväganden måste göras. Hyrorna i SKBs olika fastigheter skiljer sig av naturliga skäl väldigt mycket åt. Styrelsen och hyresutskottet har gjort dessa fördelningar med stöd av riktlinjerna och där fastigheter i attraktiva lägen och låga hyror har bedömts tåla en högre hyreshöjning än andra. De hyresfördelningar som gjorts har mötts av kritik från vissa innerstadsfastigheter som fått högre hyreshöjningar. Samtidigt ska man komma ihåg att dessa fastigheter har en lägre total hyra än de flesta övriga fastigheterna i SKBs bostadsbestånd.

Inför hyressamrådet 2014 (om hyrorna 2015) har styrelsen och hyresutskottet gemensamt tagit fram en modell för att enklare kunna göra denna hyresfördelning. Modellen har presenterats under fullmäktigedagen och på föreningens hemsida liksom i tidningen Vi i SKB och upprepas därför inte här. Intresserades uppmanas istället att ta del av den på ovannämnda forum.

Modellen tycks av de flesta hyresmedlemmarna uppfattas som rimlig och väl fungerande. Vad gäller SKBs riktlinjer för hyressättning så gäller de fortfarande. I enlighet med vad som sagts tidigare kommer riktlinjerna att utvärderas under 2015. En arbetsgrupp har tillsatts för detta ändamål. Arbetet har påbörjats och kommer när utvärderingen är klar att redovisas för medlemmarna, med eventuella förslag till justeringar. Med anledning av det bör denna utvärdering avvaktas innan några beslut om förändringar tas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motion 39 besvarad.

att avslå motionerna 40, 42 och 43.

att anse första att-satsen besvarad i motion 41.

att avslå andra och tredje att-satsen i motion 41.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 39, 40, 41, 42 och 43

Dessa motioner behandlar den nya modellen för fördelning av hyreshöjningar. Hyresutskottet antar att dessa motioner lämnades in innan modellen presenterades på SKB:s hemsida. De frågor som tas upp i motionerna anser vi nu är besvarade i tillgänglig information på hemsidan.

Vi vill poängtera att ett enigt Hyresutskott står bakom hyreshöjningsfördelningsmodellen.

Motion 44

Boendes inflytande över sin bostad

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Med hänvisning till tidigare ekonomiska motioner yrkas

att ett ekonomiskt system som gynnar alla medlemmar införs.

att de boende bestämmer över sin bostad såsom bostadsrättsinnehavare bestämmer över sin.

Styrelsens utlåtande över motion 44

Föreningen gynnar medlemmarnas ekonomiska intressen enligt SKBs stadgar § 2.

SKB har att följa lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 45

"Egna hem på höjden" och "Hyr-ägamodellen".

av Stellan von Zweigbergk, kömedlem

Undertecknad yrkar på att styrelsen låter utreda Mikael Möllers tidigare motioner "Egna hem på höjden" och "Hyr-ägamodellen".

Styrelsens utlåtande, se motion 47

Motion 46

Utredning av "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet".

av Ingela Engblom, fullmäktig, och Daniel Frölander, fullmäktigesuppleant Timmermannen

Vi föreslår att styrelsen inför SKB:s hundraårsjubileum går tillbaka till SKB:s ursprungsintention "att tillhandahålla goda och sunda bostäder" och att man utifrån denna analyserar hur väl nuvarande regelverk är anpassat till de kommande hundra åren. Detta med tanke på att antalet medlemmar vuxit kraftigt och att SKB är en kooperativ, ekonomisk förening som skall gagna medlemmarna ekonomiskt samt att lagstiftning och omgivning förändrats.

För att förbättra för medlemmarna/föreningen vad gäller ursprungsintentionen har SKB-medlemmen Mikael Möller tidigare under åren lämnat in motionerna "Egna hem på höjden" och "Hyr-äga-systemet".

Vi yrkar nu på att dessa ovan nämnda motioner utreds så att de kan ingå i ett bredare diskussionsunderlag inför framtida, nödvändiga förändringar inom SKB.

Styrelsens utlåtande, se motion 47

Motion 47

Upplåtelseformer

av Thommy Hultberg, kömedlem

Under flera år har man här framfört åsikter ang. ägarlägenheter alt tillåta ombilda till bostadsrätt. Jag kan endast instämma beträffande dessa förslag som måste innebära ändringar av SKBs stadgar.

Det finns medlemmar som med förskräckelse ser vilka hyror som SKB tvingas taga ut i sin nyproduktion. SKBs hyresgäster har de senaste 20 åren ”gått miste” om enorma förmögenhetsvärden genom att avstå från bostadsrätten som boendeform i Stockholm

Styrelsens utlåtande över motionerna 45, 46 och 47

Motionärerna upprepar i stort 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 alltjämt att ägarlägenheter i SKBs bestånd varken är önskvärda eller möjliga. Ägarlägenheter innebär att lägenheterna sedan kan säljas fritt på den öppna marknaden och att SKB upphör. När SKB bildades för snart 100 år sedan skedde det med de klart uttalade målen för verksamheten att förhindra bostadsspekulation och underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. En omvandling till ägarlägenheter strider mot föreningens verksamhetsidé och är oförenlig med föreningens stadgar. Meningen med ett medlemskap i SKB är att bo i eller på sikt få tillgång till en bra bostad i Stockholm – inte att öka sin individuella förmögenhet.

Någon särskild utredning om ändring av SKBs upplåtelseform kooperativ hyresrätt behöver därför inte göras.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 48

Ekonomiska konsekvenser av motionsförslag till SKBs fullmäktige

av Staffan Ström, fullmäktigesuppleant Brunbäret

SKB är en medlemsstyrd organisation. Medlemmarna har många möjligheter att göra sin stämma hörd och fullmäktiges årsmöte är det viktigaste tillfället. Det finns ett stort engagemang och intresse för SKBs verksamhet bland medlemmarna och detta avspeglas bland annat i de motioner som fullmäktige behandlar varje år.

I motionerna framförs förslag som kan påverka budget och ekonomi för SKB. Där finns såväl förslag som kan leda till besparingar som till ökade kostnader. Det är svårt för medlemmarna att på årsmötet bilda sig en uppfattning om vilka ekonomiska konsekvenser de olika motionerna kan föra med sig. Det ekonomiska utfallet är givetvis en del av det underlag som behövs för att kunna fatta kloka beslut.

Motionären föreslår därför att styrelse och förvaltning gör en övergripande ekonomisk uppskattning av varje motion, vilka kostnader/besparing som förslagen i motionen kommer att medföra. Detta redovisas förslagsvis i form av en höjning/minskning av månadshyran för en genomsnittlig 3 rums lägenhet i SKBs bestånd.

Givetvis finns det motioner som inte medför några kostnadsförändringar. Dessa uppgifter redovisas även i den sammanställning av motionssvaren och förslag till beslut som distribueras till medlemmarna inför årsmötet.

Motionären föreslår att fullmäktige ger styrelsen och förvaltningen i uppdrag att till årsmötet 2016 komplettera styrelsens förslag till beslut över inkomna motioner med en uppskattning av vilka ekonomiska effekter som motionens förslag kan komma att få, i enlighet med förslaget

Styrelsens utlåtande över motion 48

Motionärens fråga är intressant för det är alltid bra att veta vilka ekonomiska konsekvenser som ett förslag har, men i dagsläget är tiden redan mycket knapp för att hinna med att både besvara motionerna, hinna få med dem i två trycksaker och få ut dessa till medlemmarna i tid inför medlemsmötena. Att beräkna alla relevanta motioner utifrån ett ekonomiskt perspektiv finns det inte tid för i dagsläget. Att klara av kostnadsberäkningar i motionssvaren skulle kanske vara möjligt om antalet motioner låg runt 20–30 stycken och alla handlade om hanterbara frågor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 49

Motion om öppenhet och insyn inom SKB

av Göran Westberg, hyresmedlem Kampementsbacken

Stockholms kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening har till ändamål att bl.a. främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom bebyggelse av och upplåtelse av kooperativa hyresrättslägenheter åt medlemmarna. Någon närmare definition vad som avses med kooperativ hyresrättslägenhet ges inte i stadgarna. SKB är en form av ekonomisk förening och styrs som sådan med stämman och styrelse. Stämman motsvarar i SKB fall av fullmäktige. Eftersom alla medlemmar inte har talesrätt på fullmäktigemöten är insyn i SKBs verksamhet viktig.

Här följer några exempel på bristande insyn.

1. Jag har frågat hyresutskottet och styrelsen om vilka kostnadsposter som var särskilt utmärkande som grund för 2014 års höga hyreshöjning. De uppgifter som lämnats i samband hyreshöjningen var alldeles för vaga för att klargöra grunderna för avgiftshöjningen. Svar har tillställts mig i brev från verkställande direktören Henrik Bromfält med följande besked. SKB har haft lägre hyreshöjningar än andra bostadsföretag fyra av de fem senaste åren. Tittar man på en ännu längre tidsperiod så har SKB haft lägre hyreshöjningar 12 av de senaste 16 åren.
2. Med ovanstående besked har jag begärt att få ta del av budget för innevarande år 2014 för att jämföra kostnaderna mot årsredovisning för år 2013. Även denna önskan har nekats med motivering att budgeten endast är för internt bruk.
3. I samband med stamreoveringen på Kampementsbacken har kvartersrådet begärt att få ta del av de upphandlade entreprenörskontrakten för ombyggnadsarbetena. SKB har nekat kvartersrådet att ta del av kontrakten. Med denna insyn hade kvartersrådet bättre kunnat följa arbetet och påpeka brister.
4. I 2 kap §4 i lag om kooperativ hyresrätt anges att i föreningens stadgar ska anges ”de grunder som ska gälla för avsättningen av medel för att säkerställa underhållet av hus som föreningen äger”. Samma passus finns med i huvudsak samma lydelse i stadgarna men med i form av en underhållsplan. Vid förfrågan om att få ta del av underhållsplanen har jag nekats detta då planen sägs innehålla ca 200 poster och att de inte är aggregerade på kvartersnivå. Grunderna för avsättningen saknas i stadgarna på annat sätt än att styrelsen ska avsätta medel årligen.

Som framgår av ovanstående exempel har medlemmarna begränsad insyn i föreningens ekonomiska skötsel.

Yrkande

Fullmäktige tillsätter en arbetsgrupp med representanter för styrelse och fullmäktige med uppgift att se över stadgarna så att ökad insyn och öppenhet ges för alla medlemmar i föreningens ekonomi. Arbetet redovisas vid årsstämman 2016.

Styrelsens utlåtande över motion 49

SKB har en balansomslutning på 5300 miljoner kronor och investerar runt 500 miljoner kronor per år i nyproduktion och befintligt bestånd. Medlemmarna i SKB väljer på medlemsmöten de representanter som man vill ska företräda dem på föreningsstämman. Föreningsstämman utser sedan en styrelse. Styrelsen har att svara för föreningens organisation samt förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen återrapporterar årligen till föreningsstämman i form av en årsredovisning vilken också granskas av såväl auktoriserade som föreningsvalda revisor. Styrelsen utser i sin tur en verkställande direktör att handha den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. Konstruktionen med ett fullmäktige för föreningsstämman, en styrelse och verkställande direktör innebär således att det inte finns något enskilt ansvar för föreningens verksamheter för någon av SKBs 85 000 medlemmar. Kommersiell information är företagsintern för att bland annat kunna utkräva ansvar för förvaltningen och öka möjligheter till konkurrens vid upphandlingar. Insyn i och granskning av information sker av revisorerna

Föreningen bedriver underhållsprojekt i fastigheterna efter samråd med kvartersråden och de har information om alla projekt som ska göras i respektive fastighet kommande år.

Hyrans nivå sätts utifrån de kostnader som föreningen har samt ett långsiktigt ansvar för att ekonomin över tiden ska tåla förändrade förutsättningar. Fastighetskostnader och finansiella kostnader med mera framgår i årsredovisningen (sida 41 ÅR 2013), här framgår också den ekonomiska omfattningen av underhållet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 50

Att jämföra hyror mellan de kommunalägda bostadsföretagen och SKB

av Monica Odén Berggren, fullmäktigesuppleant köande

Några personer från SKB ledningen tycker om att visa kurvor på högre hyreshöjningar i allmännyttan än vad som sker i SKB. Beräkningsunderlaget för jämförelsen redovisas inte.

Vi medlemmar börjar ifrågasätta om det går att göra en jämförelse mellan aktiebolag som har vinstutdelnings/avkastningskrav till ägarna (=kommunen) och en kooperativ ekonomisk förening vars huvudsyfte är uthyrning till medlemmar till lägsta bostadskostnad? Den kooperativa ekonomiska föreningen ska ge medlemmarna högsta möjliga nytta med sitt medlemskap.

Storleken på de tre största företagen i Stockholm är: Familjebostäder 19 700 lägenheter, Stockholmshem 25 000 lägenheter och Svenska Bostäder 25 685 lägenheter.

Insatsen/lånet till de tre företagen från hyresgäster är 0 (noll). Tillsammans har de 70 385 lägenheter att jämföra med SKB:s 7500 lägenheter.

Vi vill inte att SKB medlemmar ska få **fel information** om månadskostnaden för att bo i SKB.

Yrkande

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

Att hyresjämförelser mellan ovan bostadsföretag och SKB upphör!

Styrelsens utlåtande över motion 50

När jämförelser sker mellan SKB och de allmännyttiga bolagen så är det inte gällande aktuella hyror i kronor som jämförs utan de procentuella ökningarna och där är fortfarande jämförelsen bra att göra.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Hyresutskottets utlåtande över motion 50

Motionären ifrågasätter att SKBs hyror jämförs med allmännyttans. Hyresutskottet anser att det kan vara intressant att jämföra SKBs hyror och hyreshöjningar med andra hyresfastighetsbolag.

Vilka jämförelsealternativ finns? Kommunalt ägda bolag har större likheter med SKB än privatägda, varför dessa är mer relevanta att jämföra med.

Motion 51

SKB mot korruption och mutor

av Göran Gardelius, hyresmedlem Brunbäret

Inom alla branscher förekommer korruption och mutor. Så även inom bygg- och fastighetsbranschen, där det regelbundet under åren kommit fram ”affärer” där olagligheter inkluderar mutor. Det har bl.a. varit leverantörssamarbeten för att skaffa sig fördel vid offertskedet, det har också varit inköpare som kunnat skaffa sig fördelar. Detta med mutor kan omfatta sådant som: överlämnande samt erbjudande av gåvor, ombyggnad i privat bostad, middagar, resor, medverkan vid

jakt, penninggåva, förmånliga lån etc.

Sedan länge finns ett frivilligt samarbete som är benämnt Institutet mot mutor, IMM. IMM har skapat en näringslivskod mot korruption, senast uppdaterad i november 2014. ”Koden har till syfte att vägleda företag i frågor om hur gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet får användas. Med stöd av koden ska företag kunna bedöma vad som är en tillåten förmån respektive vad som kan utgöra en otillåten förmån.”

Då det sammantaget hanteras stora pengar inom SKB finns ett potentiellt hot för föreningen att utsättas för mutförsök eller annan otillbörlig påverkan. Detta skulle kunna påverka föreningen negativt så att vi inte får bästa möjliga pris vid inköp av varor och tjänster.

Det är oerhört viktigt att SKB aktivt arbetar mot korruption och mutor. Arbetet mot korruption och mutor behöver lyftas fram och göras mycket tydligt: inom SKB:s styrelse, gentemot medarbetare och gentemot medlemmar. Att korruption och mutor inte accepteras behöver tydligt kommuniceras även gentemot den omvärld som SKB verkar i.

Jag har läst igenom en del SKB-nytt tidningar och även ett antal årsredovisningar. Inte någonstans har jag funnit information om pågående arbete inom SKB mot korruption och mutor. Styrelsen bör redovisa det arbete mot korruption som under år 2014, och tidigare år, är genomfört inom SKB. Styrelsen bör även redovisa det planerade framtida arbetet.

Jag yrkar att medlemsstämman beslutar att:

- SKB snarast offentliggör riktlinjer/policy mot korruption och mutor
- arbetet inom SKB mot korruption och mutor ska baseras på de riktlinjer som IMM har tagit fram. Dessa är mer långtgående än lagen mot korruption och mutor
- gällande riktlinjer mot korruption samt pågående arbete inom SKB mot korruption ska redovisas i varje kommande årsredovisning
- varje upphandling ska ha en referens till för SKB gällande riktlinjer mot korruption och mutor

Referenser:

Brottsbalken 10 kap. 5a–5e §§

Institutet mot mutor, www.Institutetmotmutor.se

Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet, IMM november 2014

Näringslivets arbete mot korruption utifrån policy och i praktiken.

En undersökning gjord av IMM, 20150115

Styrelsens utlåtande över motion 51

Frågan om att motverka mutor och bestickning är en mycket viktig fråga, vilken SKB arbetat med under alla år. SKB har alltid följt försiktighetsprinciper både vad gäller representation, gåvor mm och har en tydlig policy gentemot detta. Vad gäller upphandlingar av våra nyproduktionsentreprenader och större ombyggnationer så görs dessa upphandlingar i stor konkurrens och anbuden

är alltid slutna till sista anbudsdag och öppnas sen inför vittnen och det förs protokoll. Styrelsen tar beslut om alla upphandlingar som överstiger 3 mkr. Revisorerna som granskar SKBs interna arbete varje år och särskilt tittar på upphandlingarna har hittills inte haft något att invända.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 52

Föreningen bör införa ett resultatdelningssystem där varje medlem tilldelas en andel av det årliga resultatet

av Sten Andersson, hyresmedlem Alligatorn

SKB har i många år redovisat höga överskott trots att det är en kooperativ förening och inte ett vinstdrivande bolag. En ansevärd del av boende medlemmars hyror går varje år till detta överskott. Förhoppningsvis har pengarna investerats på ett klokt sätt som gör att föreningen tillgångar ökar. Medlemmar som har bott i SKB under många år kan på det här sättet ha bidragit med hundratusentals kronor till föreningens tillgångar utan att få något tillbaka när man lämnar föreningen

Föreningen bör därför införa ett resultatdelningssystem där varje medlem tilldelas en andel av det årliga resultatet. Andelen bör baseras på hur stor del av intäkterna varje medlem har bidragit med under det aktuella året. Resultatandelen registreras årligen på ett individuellt "konto" som skapas speciellt för det här ändamålet. Om föreningen något år (mot all förmodan) skulle göra en förlust – måste även förlusten fördelas rättvist och varje medlems andel dras av på motsvarande sätt.

Pengarna betalas ut i samband med att en medlem går ur föreningen. Skulle saldota då vara negativt sätts det till noll. Ingen medlem ska kunna ha en skuld till föreningen vid utträde.

Modellen bör gälla från ett visst startdatum och inte retroaktivt.

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppgift att detaljutforma och införa ett resultatdelningssystem enligt ovanstående modell.

Styrelsens utlåtande över motion 52

SKB måste göra överskott för att klara framtida underhåll och återinvesteringar i fastigheterna och ju fler fastigheter föreningen har desto större överskott i kronor måste göras för det ska räcka. Ska SKB dessutom klara av att bygga nytt så måste det finnas en liten del eget kapital att lägga in när föreningen ska låna upp till nyproduktionen. Om pengarna delas ut så finns inget kvar att underhålla våra

fastigheter med i framtiden och heller inga pengar att bygga nytt för.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 53

Beskriva synliga soliditeten

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

SKB föreslås att:

varje år tydligt beskriva vad den synliga soliditeten innebär och vilka risker den innebär i det pågående scenario med att ett allt större kapital tillhör hyresgästerna i form av stora lägenhets insatser på grund av höga priser för nybyggnation.

Styrelsens utlåtande över motion 53

Den synliga soliditeten innebär att man tar hänsyn till den uppskjutna skatten på de obeskattade reserverna i det egna kapitalet, men då SKB inte har några obeskattade reserver så är det ingen skillnad mot det soliditetstal som föreningen redovisar (eget kapital/balansomslutning). Att ta hänsyn till att delar av insatskapitalet kommer från föreningens hyresmedlemmar finns ingen definition för. Det är hela idén med kooperativ hyresrätt att man har en del insatskapital och man har lägenheter att hyra ut. Fastigheternas bokförda värde är största delen av det balansvärde som också ligger i formeln för soliditeten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 54

Skulder

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

På stämman 2014 tog jag upp den ökade skuldsättningen av SKB och som vanligt svarade styrelsen goddag yxskaft. Den saknar nämligen både ekonomisk och politisk insikt. Hårt sagt - men vänligt. Alternativet vore att de medvetet stjal från medlemmarna.

Vad jag kritiserar är styrelsens och administrationens förstärkande av

lånekarusellen som endast är till för att gynna Pengaväxlarna. En Pengaväxlare definieras av en individ/institution som växlar en liten hög pengar mot en stor hög pengar. [REDACTED] * Styrelsen och administrationen har valt att gå i deras ledband och inte i medlemmarnas - som jag förespråkar.

Som en introduktion till Pengaväxlarnas affärsidé hänvisar jag till följande 5 filmer

https://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=60syRrYTiC8
https://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=HB6ZxcVVVq8
https://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=CBXvoL9HiSo
https://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=_Q-dIANovOI
https://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=ePE9HCFMhHs

Föreslår att fullmäktige beslutar

att extern skuldsättning av medlemmarna starkt begränsas, helst uteblir.

att stöldrarna av de boendes pengar skall upphöra.

* Del av motionstext borttagen eftersom innehållet enligt SKBs styrelse bedöms bryta mot Brottsbalken 16 kap 8 §.

Styrelsens utlåtande över motion 54

Filmerna om banksystemet som motionären hänvisar till är gjorda före 2010 och mycket har hänt sen dess med striktare regler för hur banker får låna ut pengar och hur mycket kapital de själva måste ha. Vad gäller SKB och motionärens yrkande så har föreningen alltid jobbat för att hålla belåningsgraden på en låg nivå – den ligger idag på 55 % av bokfört värde på fastigheterna men jämför man med verkligt värde så ligger det på runt 22 % (d.v.s. andelen lån i förhållande till verkligt värde på SKBs fastigheter). För att kunna bygga nytt nu när det inte finns byggsubventioner så måste en viss upplåning ske, annars blir det chockhöjda hyror för övriga som bor inom föreningen. SKB jobbar dessutom mycket aktivt med att hitta så kostnadseffektiva upplåningsformer som det går inom ramen för SKBs finanspolicy.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 55

Motion om inflationsskydd av insatskapitalet

av Carl Henric Bramelid, fullmäktig köande och ledamot i valberedningen

Sammanfattning

Motionen följer upp tidigare motioner i ämnet samt det som har hänt sedan dess.

Bakgrund

Det inkom en motion år 2006 (nr 20) från några medlemmar i kvarteret Köksfläkten. Man föreslog att man skulle införa inflationsskydd för det kvarter med höga insatser.

Stämmans beslut var att styrelsen fick i uppdrag att man skulle påverkarna politikerna i Riksdag och Regering att införa möjligheten att inflationsskydd av insatskapital.

Situationen nu – ska SKB driva frågan?

Den debatt som Hyresutskottet har önskat i motionssvaret har inte blivit av. Vi har inte sett någon ny lagstiftning som tar ställning i frågan. Det har gått nästan 10 år sedan motionen har behandlats.

Vad man kan undra är har styrelsen försökt påverka politikerna? Finns det andra politiska frågor som är viktigare att driva?

Om ny styrelsen och motioner vill ha inflationsskydd är då funktionen eller att man kallar det för inflationsskydd?

Varför ska man ge pengar till boende är inte risken att man tar dom pengarna från föreningens ändamål – bygga, förvalta och försäkra?

Man ska göra skillnad på inflationsskydd och indexering av insatsen. Vid indexering betyder att man får tillbaks samma belopp som man betalt. Nästa personer får betala ett högre belopp för samma lägenhet när man flyttar in.

Därför yrka motionären

Att styrelsen redogör för hur man drivit frågan om inflationsskydd sedan 2006.

Att föreningsstämman tar ställning *emot* inflationsskydd av kapitalet.

Styrelsens utlåtande över motion 55

Frågan om inflationsskydd av insatskapital i kooperativa föreningar ligger i den utredning om lagen om ekonomiska föreningar som legat på regeringens bord sedan många år. De har nu beslutat återuppta utredningen men det finns inget i dagsläget som säger om man kommer göra några förändringar som påverkar möjligheten att inflationsskydda insatskapital även om det var en fråga som kom upp när man började utredningen. SKB kommer bevaka arbetet och lämna besked så snart det finns mera information i frågan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionens första att-sats besvarad.

att avslå motionens andra att-sats.

Motion 56

Samma upplåtelseinsatser för nybyggda lägenheter som för äldre

av Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray och Thomas Backström, hyresmedlemmar Kartagos Backe

I början av 2000-talet föreslog styrelsen och beslutades av stämman att öka upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 till 10% av byggkostnaderna för bostadshuset. Därefter har också beslutats om höjning av upplåtelseinsatserna i det gamla beståndet byggt före 2000 med 100%.

Beaktande de allt högre byggkostnaderna och därmed upplåtelseinsatserna kan det vara mycket svårt eller kanske omöjligt för medlemmar med låga inkomster, men framförallt pensionärer utan säkerheter att pantsätta att få ett lån hos något kreditinstitut till de nya upplåtelseinsatserna.

Med tanke på att SKB som mycket aktad och solid förening kan låna till betydligt lägre räntor med fast egendom som säkerhet än vad normalt en medlem kan som måste ta ett blanco-lån, utgör denna ränteskillnaden en ren extrakostnad för medlemmen. Ränteskillnaden mellan ovanstående parter torde kunna uppgå till det dubbla eller mer för medlemmen med ett blancolån, även inräknat SKB-medlemmars rabatterade räntor hos utvalda banker, samt medlemmens ränteavdrag. Det hörs dessutom fler kommentarer från politiskt håll att man bör se över ränteavdragen och på sikt fasa ut dessa vilket ytterligare skulle fördyra lånekostnaden för medlemmarna. Dessutom minskar upplåtelseinsatsen i värde över tiden vilket också är en kostnad medlemmen får ta. Vidare minskar också medlemmens möjlighet drastiskt att få ytterligare blanco-lån till behövliga investering i t.ex. ny bil och andra kapitalvaror om medlemmen redan har ett stort blanco-lån för en lägenhet i SKB.

Om upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 sattes till samma kvadratmeterkostnad som gäller för det gamla beståndet och den extrakostnad som skulle drabba SKB för detta jämfört med dagens insatser i stället lades på hyran för lägenheten skulle det inte kosta föreningen något extra. Däremot skulle det bli lättare för medlemmen att kunna få ett lån (på lägre belopp) och medlemmens totala månadskostnad för bostaden skulle minska.

Det är svårt att se att SKB skulle ha svårigheter att låna upp ytterligare 10% av byggnationskostanden på kreditmarknaden med tanke på föreningens goda ekonomi och soliditet, den rådande bostadssituationen i Stockholm samt att medlemmarna förutom bospärisatserna betalar in närmare 20M kr årligen i medlemsavgifter.

De som vinner på dagens upplåtelseinsatser för nybyggen är kreditinstituten.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan om att upplåtelseinsatserna för lägenheter byggda efter 2000 ska vara samma som för det äldre beståndet och att den extrakostnad detta medför läggs på hyran för respektive bostad samt utarbeta ett förslag till stadgeändring om detta till nästa stämma,

att ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att för bostäder byggda efter 2000 låna mellanskillnaden mellan det insatsbelopp som medlemmar har betalat för dem och insatsbeloppet för äldre fastigheter samt återbetala denna mellanskillnad mot höjning av hyran och lägga fram förslag om detta till nästa stämma.

Styrelsens utlåtande över motion 56

SKB gjorde ett genomgripande arbete med insatserna under 2009–2010, vilket resulterade i det system som finns just nu. De 10-procentiga insatserna på nyproduktionen tillkom i början av 2000 då subventionerna för nyproduktionen nästan helt försvann. Grunden till de 10-procentiga insatserna ligger dock mycket längre tillbaka – redan från föreningens början 1916. De flesta kooperativa bostadsföreningar har idag 10 % insats eller mer.

Anledningen till att SKB hade lägre insatser under 1970–90 talet var alla de statliga bostadssubventionerna. Den verkliga produktionskostnaden blev då så låg att 10 procent insats blev lägre än medlemsinsatsen och därför var SKB tvungna att sätta upplåtelseinsatserna till fasta belopp vilket sen omvandlades till insatser i kr/kvm som vi har idag.

Det kan tyckas olyckligt att ha två olika nivåer på insatserna men att dra ner insatserna på nyproduktionen till den nivå som övriga beståndet har är inte möjligt. Konsekvensen av en sådan förändring skulle i så fall bli att SKB inte kan bygga nytt. Nybyggnation skulle då bli för dyrt, föreningen skulle få en högre belåningsgrad (vilket t.ex. påverkar nya låneupphandlingar) och att ta igen allt detta på hyrorna skulle ge ännu högre nybyggnadshyror än vi har idag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 57

Tillgänglighet

av Catharina Götestam Thellenberg, hyresmedlem Mälarpirater

Jag yrkar

1. att föreningsstämman beslutar att omgående ange huruvida ledig lägenhet är belägen i fastighet som är lättillgänglig för handikappade – rullstols- eller rullatorförsedda personer.
2. att det hot som enligt kvartersrådet uttalats av SKB om stängning av sopnedkasterna ej sätts i verket då det innebär brott i form av diskriminering enligt den diskrimineringslag som gäller fr.o.m. 1 januari 2015 i form av bristande tillgänglighet för rörelsehindrade! Placering av sopkärl utanför fastigheten är dessutom en sanitär olägenhet då det stimulerar/attraherar alla sorters ohyra till bostadsområdet. Låt mig slippa att kasta ut mitt hushållsavfall genom fönstret vädjar undertecknad.

Styrelsens utlåtande över motion 57

SKB har sedan senhösten 2014 infört en märkning av samtliga lägenheter på hemsidan utifrån hur lätt eller svårt det är att nå lägenheten utifrån gården. Varje lägenhet har tilldelats någon av nedanstående tre tillgänglighetsnivåer.

- **Dålig tillgänglighet** – (symboliserad med en gående person) har följande beskrivande text: Dålig framkomlighet i trapphus och entré. Huset är inte lämpligt för personer med funktionshinder. Hiss saknas, tvättstuga och förråd är svårtillgängliga.
- **Medel-god tillgänglighet** – (symboliserad med en person med käpp) har följande beskrivande text: Vissa brister i framkomligheten i trapphus och entré. Lägenheten ligger på plan 1 och nås med 7-10 trappsteg alt. finns hiss i huset. Huset har grundläggande tillgänglighet, men brister förekommer i framkomlighet, lämplig för personer med smärre rörelsehinder.
- **God tillgänglighet** – (symboliserad med en person i rullstol) har följande beskrivande text: God framkomlighet i trapphus och entré. Hiss nås nivåfritt, rollator/rullstol kan tas med fram till lägenheten. Tvättstuga och förråd har god generell tillgänglighet. Bostaden är mycket lämplig för personer med funktionshinder.

Vad gäller avfallshanteringen pågår ständigt en förändring av hämtsystemen med inriktning på att få en så kostnadseffektiv hantering som möjligt. Även Stockholms stad och dess entreprenörer, som hämtar avfallet, är aktiva för att hitta så arbetsmiljövänliga system som möjligt. Stadens taxor för avfallshämtning är konstruerade så att de gynnar automatiska hämtsystem (sopsug och botten tömmande behållare som hämtas med kranbil) och missgynnar säckhämtning och andra manuella system. SKBs förvaltning har under åren genomfört liknande förändringar i kvarter med närmare 4 000 lägenheter. Endast ett fåtal kvarter har än så länge kvar sopnedkast. Inga nya sopnedkast installeras i SKBs nya kvarter.

Styrelsen tycker det är positivt att förvaltningen arbetar aktivt med frågan. Det innebär lägre kostnader för SKB och bättre arbetsmiljö för de som ska hämta avfallet. Förändringarna diskuterades alltid med kvartersråden och SKB följer alltid gällande lagstiftning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 58

Tillägg till bifallen motion No:31 på Föreningsstämman 2013

av Göran Lindh, fullmäktigesuppleant köande

Redovisning har skett i "Vi i SKB" oktober 2013 och oktober 2014

Bakgrund till denna motion, är motionen jag skrev om ändring av motorvärmareuttaget från schablon till baserat på energikonsumtion.

De nu vanligare laddhybridbilar ändrar förutsättning och behoven när fler bilar kan nyttja elladdning för att köra kortare sträckor. Jag ville genomföra en förenkling, men oroas av att ytterligare ett system införs. Det kan tänkas att det nya fastighetssystem för debitering av varmvatten med mera gör att energidebitering kan ingå där och därmed är en obefogad farhåga. Återkoppling saknas.

Min tanke var att SKB ska förhandla med energileverantören. Och i stället för en tidklocka i motorvärmareuttaget ha en modern energimätare. Idag har man övergått till automatiska avläsningssystem via elledningen så motivet till avläsningskostnad och mätarkostnad är förändrat med ny teknik som införts. För två energimätare krävs idag två elabonnemang hos energileverantören. Det borde gå att förhandla till sig att få två energimätare på samma räkning och ett abonnemang, det kan inte en enskild abonnent göra men troligen SKB.

Det har/ska inletts försök med laddstolpar vilket låter bra. Tyvärr finns många olika laddstolpar. På OKQ8 i Mörby finns en som tar kreditkort, ansluter 3-fas handske och kan tanka upp till 19 KWh på en timme, jämfört med ett 6A-motorvärmare-uttag 1,3 KWh på en timme. Därav förordar jag för snabbaddning, OKQ8s laddstolpar.

Flera laddstolpar finns som innehåller batteriladdare och följaktligen passar till vissa elbilers batterier. Det glädde mig att SKB hyrde batterier till den inköpta elbilen. Det är inte bara variationer i batterier utan batteriet ska matchas med batteriladdaren. Men vi i SKB (i alla fall några) kommer att behöva laddning vid våra parkeringsplatser i framtiden.

Flera lösningar kan tänkas som övergångslösning. Som att någon i kvartersråd

vill administrera ett eluttag med någon typ av schablondebitering och kan föreslås få göra det, så länge ett överskott till SKB finns.

I framtiden kan vi nog förvänta oss behov av laddning till elcyklar/moppar. Med detta förslags utvidgning fixar vi också det.

Jag yrkar:

att - SKB tar fram en genomförandeplan

att - SKB börjar genomförandet med några uttag för laddning av fordon vid nybyggnation

att - SKB går vidare med förhandlingar med energileverantören för ändring av motorvärmarruttaget till energidebitering i en successiv förändring

att - SKB förbereder sig på att andra fordon än bilar kan önska eluttag med energidebitering

att - boende i SKB ska ha en utomhuskontakt som dagens villaägare och betala för el som förbrukas

att - uppnå en enkelhet villaägaren har med el som förbrukas som vi får på elräkningen

Styrelsens utlåtande över motion 58

Motionären tar upp många frågor som rör laddning av bilar och andra fordon. Marknaden för detta är fortfarande omogen och utveckling sker hela tiden och kan ta olika riktningar. Styrelsen tycker det är viktigt att SKB följer utvecklingen och skaffar sig kunskaper som ger möjligheter att agera när en mer hållbar utveckling utkristalliseras. Styrelsen tycker det är värdefullt att SKB ligger långt fram när det gäller införande av lösningar för hållbar utveckling, men anser inte att SKB har ekonomisk möjlighet att leda denna utveckling.

Motionären diskuterar bl.a. att SKB skulle förhandla med energileverantören om att i stället för energiklocka införa motorvärmarruttag med en modern energimätare och att koppla flera energimätare till samma abonnemang. Energimätaren installeras av nätägaren. Idag är SKBs motorvärmarruttag kopplade till ett fastighetsabonnemang. Styrelsen finner inte att det är ekonomiskt försvarbart idag att förändra denna struktur, bl.a. med tanke på de kostnader nätägaren skulle behöva ta ut för att finansiera nya energimätare.

Vidare förordar motionären en snabbaddplats av samma typ som på en bensinmack. Dessa är mycket kostsamma och är i dagsläget inte aktuella som investering för SKB. De laddplatser som nu provas i det befintliga beståndet och de som installeras vid nyproduktionen är på 10 respektive 16 A och kräver laddning på mellan cirka 8-9 timmar respektive cirka 3 timmar för full laddning.

Motionären föreslår också att varje lägenhet skulle ha en utomhuskontakt, som dagens villägare. Styrelsen anser inte att det är en genomförbar idé. Några av

SKBs områden har flera hundra lägenheter belägna flera våningar upp. Att ordna detta skulle kosta orimligt mycket och långt ifrån alla boende skulle efterfråga och nyttja ett sådant uttag.

Sammanfattningsvis vill styrelsen framhålla att SKB följer utvecklingen på detta område och är beredda att agera när goda exempel och lösningar finns framme. SKB gör själv en del prov med laddplatser både i nyproduktion och i det befintliga beståndet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första att-satsen i motionen besvarad.

att bifalla motionens andra och fjärde att-sats.

att avslå motionens tredje, femte och sjätte att-sats.

Motion 59

Motion om SKB:s framtid och öppenhet

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Rolf Arbin, fullmäktigesuppleant Kampementsbacken, Håkan Kilström, fullmäktig Kartagos Backe, samt Eva Engström Dray, Thomas Backström, Eva Karlberg, Owe Jorander, Monika Gahnström, Gunilla Molloy och Harriet Martin, hyresmedlemmar Kartagos Backe

Motivering

Enligt 3 § lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt är SKB är en ekonomisk förening. Enligt SKB:s stadgar § 2 har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom bland annat bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar. Det innebär att medlemmarna oavsett om de är boende eller köande i SKB är de även delägare i föreningen och har därför en rätt till insyn i hur SKB sköts. Det medför också att SKB ska ge service till sina medlemmar.

Tyvärr upplever vi att SKB agerar i vissa fall maktfullkomlig och mer och mer liknar ett vanligt bostadsbolag. Exempel på detta visar sig enligt följande:

1. Kommunikationen mellan SKB och medlemmarna fungerar dåligt speciellt när det gäller större åtgärder i fastigheterna. *Till exempel har informationen varit mycket bristfällig vid stambytet mm på Kampementsbacken trots att kvartersråd och boende medlemmar flera gånger påtalat detta. Ibland har det kommit information, men också försent.*
2. *Kvartersrådet har begärt att få ta del av upphandlingsunderlaget efter beslut fattats. Detta har SKB sagt nej till med hänvisning att avtalet är hemligt.*

3. Budgetdialogen mellan kvartersråden och SKB sker två gånger per år. *Problemet är att kvartersråden inte vet hur SKB har prioriterat deras yrkanden. Det lär finnas ca 1 miljon kr att ta av, men det är alltid SKB som beslutar utan att kvartersråden kan påverka särskilt mycket. För att öka demokratin och insyn bör man istället införa en rundvandring med respektive kvartersråd och där man kommer överens om åtgärder på kort och lång sikt s.k. skötselplan. Detta medför att de boende medlemmarna får reda på vad som händer med området på kort och lång sikt.*
4. *Garageplatser delas ut slumpvis trots att det finns en kölista.*
5. *Hyreshöjningar enligt ett nytt hyressättningsystem genomförs utan att fullmäktige ledamöterna har informerats och kunnat ta ställning till förslaget.*
6. *IT-utvecklingen inom SKB går långsamt. Till exempel går det inte att felanmäla via SKB:s hemsida om trappstädningen inte utförs.*

Yrkanden

Att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att anlita en utomstående organisationsutvecklare för att lämna förslag på hur SKB kan utvecklas till en mer modern och effektiv kooperativ hyresrättsorganisation och hur demokratin och öppenheten gentemot boende och köande medlemmar kan förbättras samt att uppdraget och förslag till beslut ska redovisas vid nästa föreningsstämma.

Styrelsens utlåtande över motion 59

Styrelsen anser att SKB har en både effektiv och modern organisation och har nyligen utsett en ny vd att leda arbetet med att bibehålla och ständigt utveckla organisationen till att bli ännu bättre. SKB uppvisar både när det gäller effektivitet och kostnadskontroll ett utmärkt resultat. Kostnaderna för drift och skötsel ligger mer än 10 % under jämförbara företag i Stockholmsområdet (SABO-snitt). SKB arbetar hela tiden för att utveckla och förbättra verksamheten för sina medlemmar. Att i detta läge tillsätta en utomstående konsult anser styrelsen inte är aktuellt.

De medlemsundersökningar som nyligen gjorts både bland boende och köande medlemmar visar att medlemmarna är mycket nöjda med hur demokratin fungerar i föreningen. Både när det gäller enskilda organ (t.ex. kvartersråd, styrelsen mm) och för föreningen i allmänhet ger medlemmarna ett gott betyg hur demokratin fungerar. Nästan 84 % av de köande och 88 % av de boende medlemmarna svarade att de är nöjda eller mycket nöjda med hur demokratin och inflytandet allmänt sett fungerar.

Styrelsen och verkställande organisationen granskas vidare av tre oberoende revisorer; från en auktoriserad revisionsbyrå (EY), från Stockholm Stad och av en av stämman utsedd föreningsrevisor. Ingen av dessa har något att anmärka på, vare sig på demokrati och öppenhet, eller verksamheten i övrigt. SKB är en välskött förening med en välskött verksamhet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 60

Trädgårdspromenader, visning nu och hur var det då?

av Åsa Janlöv, fullmäktig köande och suppleant i valberedningen

I år Sveriges Radio blir 90 år
Det antal år SKB slår
Med att än idag
Stå för funktionella och attraktiva bohag
Över 80 tusen
Står i kö till husen
Kanske en mardröm
Vars skötsel får högsta beröm
För andra förvaltare som vill opp
Och ta denna nivåtopp
Ingen dålig förening som snart levt uti hundra år
och skötsel av alla tjänstemän får
Utan att behövt skjutas på en skottkärra fram
med representanter som ständigt får nya stämmoprogram
Hurra för ett SKB som finns än idag
Och vi alla vill ha
Då vi medlemmar blir fler
För att bygga mer...

Mer lyrisk ska jag inte bli. Men för de som inte har köplats för önskat boende är en del av boendet trevligt att se. Det finns husrundor men skulle inte dessa i kommande jubileumsår få utökas med eller vara mer specifika trädgårdsrundor? Det vore intressant att få veta lite mer om tänk vid första gården och vad som idag kan vara kvar av grönt och övrigt i första trädgårdarna i ett modernt tänk ett sekel senare i 2000 talet. Växter, lökar, färger, ätligt?

Yrkar på att

trädgårdsansvariga kan planera och visa oss begynnelse-tänk mot dagens tänk i plantering. Där SKB erbjuder möjlighet att anmäla sig till visning av just detta. Kvarter besöks men ett fokus på växtlighet och övrig planering för trädgårdarna över ett sekel till idag vore fint.

Styrelsens utlåtande över motion 60

Styrelsen tycker det är trevligt att det finns ett intresse inte bara för SKBs hus utan även för dess gårdar. Förslaget från motionären att under jubileumsåret ha guidade visningar med fokus på SKBs trädgårdar har överlämnat till den projektgrupp som ansvarar för 100-årsfirandet. Projektgruppen får bedöma vidare intresse och möjlighet att genomföra förslaget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 61

Tvättmaskinsinstallation

av Ove Seltmann, hyresmedlem Dyvinge

SKB bör erbjuda installationservice för tvättmaskin gratis.

Om hyresgästen har införskaffat en tvättmaskin/ torktumlare så föreslås att: SKB tar på sig uppgiften att installera den behörighets krävande elektriska installation och annan enklare installation om så behövs.

Motiven till detta kan vara:

- Hygieniska, det kan spridas löss och annan ohyra i tvättstugan.
- Sparar tid åt hyresgästen att ha egen tvättmaskin

Styrelsens utlåtande över motion 61

Föreningsstämman får då och då motioner med förslag på kostnadsfri, utökad service, i detta fall i form av gratis installation av tvättmaskin. SKBs standard, förutom i ett fåtal undantag (kv Gulmåran och kv Tältlägret) är att tillhandahålla tvättstugor för hyresmedlemmarnas hushållstvätt. På senare år har utrymme och förberedelse för hyresmedlemmens egen tvättmaskin ingått som en del av standarden i SKBs nyproduktion. Hyran i dessa objekt är också betydligt högre än i det äldre beståndet.

I det äldre beståndet varierar graden av förberedelse för tvättmaskin mellan kvarteren. I en del kvarter har badrummen goda utrymmen och framdragen el för tvättmaskin, i andra finns framdragen kanalisation (tomrör, men inga ledningar framdragna) och i åter andra saknas helt förberedelse och plats för tvättmaskin. Att som motionären föreslår erbjuda installation helt kostnadsfritt anser styrelsen inte är att ta ansvar för kostnader och framtida hyror. Det kan driva upp hyresnivån betydligt, då detta kan bli kostsamt i de enskilda fallen.

När det gäller diskmaskin erbjuder SKB en subventionerad installation för 500 kr till hyresmedlemmarna, den verkliga kostnaden är cirka 1 600 kr. Fördelen för föreningen är att installationen är kvalitetssäkrad med minskat vattenskadeutfall som följd. Motsvarande fördel finns inte vid installation av tvättmaskin i badrummet, som ju alla är försedda med golvbrunn.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 62

Motion om att SKB:s låssystem bör underlätta och inte försvåra sociala kontakter

av Peter Krantz, hyresmedlem Bälgen och ordförande i valberedningen, Frida Röhne, hyresmedlem Välmågan, och Ylva Krantz, hyresmedlem Kroken

I kv. Välmågan och i andra nyproducerade fastigheter har SKB valt att installera en porttelefon som förutsätter att hyresgästen också har ett fast telefonabonnemang.

I många familjer blir det allt vanligare att nöja sig med mobilabonnemang och att helt avstå från en fast telefon. Följden för de boende blir då synnerligen besvärande.

Några exempel på vanliga problem när två föräldrar har var sitt mobilabonnemang

- Signalen når inte A:s mobiltelefon, eftersom många rum är alltför avskärmade mot omgivningen, p.g.a. moderna konstruktioner och byggnadsmaterial. Följden blir att person A inte vet om att han/hon har besök.
- Signalen från ytterporten når inte B:s mobiltelefon, eftersom A är på jobbet och bara en telefon är kopplad till portautomatiken. Denna brist utlovades vara löst inom någon vecka enligt förvaltningen i januari 2014. Enligt uppgift går det fortfarande i januari 2015 bara koppla ett telefonabonnemang till portautomatiken. Följden blir att person B inte vet om att han har besök.
- Sonen 9 år är ensam hemma och utan telefon. Han kommer aldrig få veta när det är besök.

Vi kan av egen erfarenhet upplysa om att irritationen är stor, när man vill besöka sin familj och porttelefonen inte fungerar på önskat sätt.

- Jag trycker på porttelefonen som då försöker koppla upp sig till min dotters telefon. Tyvärr är hon inte hemma utan är upptagen på ett arbetsmöte. Jag ringer då upp min svärson som i kanske befinner sig i ett rum med mottagning och dessutom får avbryta nattandet av sitt barn. Han får då gå ner till porten för att öppna eller kasta ner nycklarna från fönstret.

Skulle SKB lämna ut ett större antal kodbrickor är problemet kanske ur världen. Då kan släktingar, vänner, barnens vänner, hemtjänst, sjukvård med flera känna sig välkomna istället för ovälkomna.

Förvaltningen skyller på mobiloperatörerna, vilket inte är relevant. Det är SKB som ska tillhandahålla ett låssystem som uppfyller hyresmedlemmets behov. Förvaltningen skyller även på låssystemet vilket inte heller är relevant. Det borde räcka med att SKB av rent sociala skäl tillhandahåller ett låssystem som gör det möjligt och enkelt att besöka vänner, klasskamrater med flera. Ett låssystem som försvårar och i flera fall omöjliggör vardagliga kontakter är inte försvarligt.

Tills SKB har kommit tillrätta med ovanstående problem i berörda fastigheter yrkar jag:

- Att SKB ser till att portkod omgående erbjuds de som så önskar.
- Att SKB ser till att tillräckligt många kodbrickor erbjuds hyresmedlem för de som så önskar, om inte det är möjligt att tillhandahålla portkoder

Styrelsens utlåtande över motion 62

Motionärerna önskar att SKB ska införa koder alternativt dela ut tillräckligt många kodbrickor i de fall SKB har porttelefon i nyproducerade fastigheter. Styrelsen har förståelse för att dålig mobiltäckning kan vara ett problem i nya fastigheter, detta p.g.a. av modern byggteknik med focus på energitäta hus i kombination med sämre antenner på mobiler och högre frekvenser på 3g- och 4g-näten, med sämre räckvidd som följd. Däremot tycker styrelsen att det finns enkla och billiga sätt för de enskilda hyresmedlemmarna att lösa de problem som är kopplat just till porttelefonanvändningen.

Möjligheten att koppla porttelefonen till en mobil är ganska ny. Tidigare var man tvingad att ha den kopplad till ett fast abonnemang. Skälen till det var flera bl.a. att den som ska svara vid påringning från porten bör vara hemma. Andra skäl var att vissa mobilabonnemang kunde innebära stora kostnader för den som ringt upp (d.v.s. porttelefonen och SKB), men detta har upphört eller löst tekniskt. Som hyresmedlem kan man, till skillnad mot vad motionärerna anför, koppla två mobiltelefoner till porttelefonsystemet sedan cirka 1 år tillbaka. Det är enkelt att ordna, genom att kontakta fastighetsskötaren.

Om man som hyresmedlem inte tycker att kopplingen från porttelefonen till en eller två mobiler är tillräckligt bra finns möjligheten att, för en mycket låg kostnad, teckna sig för en fast IP-telefoni-abonnemang. I dagsläget kostar detta 29 kr/mån. Då kan den som är hemma och får besök, även mobillösa barn, enkelt och säkert öppna för eventuella besökare.

SKB har satsat betydande summor på att ge hyresmedlemmarna ett säkert skalskydd i form av beröringsfria lås till portar, garage och övriga gångdörrar i nyproducerade fastigheterna och även i några befintliga. Till dessa system hör brickor som är lätta att spärra om de kommer bort. Till systemet hör ofta även ett porttelefonssystem. Att införa koder är inte tekniskt omöjligt, men sätter hela säkerhetsinvesteringen ur spel. Koder sprids lätt. För att råda bot på det är de flesta koder dessutom begränsade på dygnet i SKBs andra fastigheter som har enbart kodlås, så att de endast är i bruk mellan i normalfallet kl 06 och 22. Inte heller detta är en idealisk lösning för det problem motionären upplever.

Vad gäller antalet kodbrickor får nyinflyttade tre, eller i de senaste fastigheterna fyra, brickor "fritt". Vill man ha ytterligare brickor, till hemtjänst, om man är många i familjen eller av annat skäl, kan fler brickor beställas av SKB. Dessa kostar då 150 kr styck, ett subventionerat pris, som ersättning för själva brickan, inkl programmering.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att de moderna låssystemen fungerar väl för

vardagliga kontakter, men medger att de kan försvåra för de hyresmedlemmar som endast har mobiltelefon. De problem som uppstår kan i de flesta fall enkelt lösas av hyresmedlemmen själv, till en liten kostnad. SKB bör bli bättre på att informera om denna möjlighet till de hyresmedlemmar som upplever detta som ett problem. Styrelsen tycker att detta är att föredra, framför att försämra skalskyddet för alla i huset.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 63

Bekämpning av måsar på bostadstaken

av Anders Jansson, hyresmedlem Gröndal

Jag yrkar

Att fortsätta med bekämpningen av måsar på taken och Att man för ändamålet anlitar ett auktoriserat företag.

Styrelsens utlåtande över motion 63

Styrelsen förstår att det kan vara besvärande med närgångna sjöfåglar framförallt under häckningstider. SKB har försökt med att bekämpa detta, bl.a. i Gröndal. Försöken har inte varit framgångsrika. Frågan är mycket komplex.

Att utföra bekämpning av måsar och annan sjöfågel inne i en tätbebyggd skärgårdsstad som Stockholm har små möjligheter att nå framgång. Det finns gott om grannfastigheter till samtliga SKBs fastigheter. En ensidig åtgärd från SKBs sida kommer inte att räcka. Åtgärden är dyr och kräver stor uthållighet. SKB har dessutom många fastigheter som skulle kunna omfattas av ett sådant beslut.

Flera av motionärens grannar motsätter sig också att SKB agerar enligt förslaget. En del av de fåglar det rör sig om är dessutom rödlistade och får inte skadas eller flyttas eller påverkas i övrigt.

Styrelsen anser inte att detta är något för stämman att ta ställning till. Frågan överlämnas till SKBs förvaltningsavdelning för vidare utredning och ställningstagande till eventuella fysiska åtgärder i de enskilda fallen, med attrapper av rovfåglar eller ormar, måsskrämmor eller andra åtgärder för att göra äggkläckningsplatser oåtkomliga.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 64

Modernisering av hushållssopor

av Tony Väderberg, hyresmedlem Lästen

Jag vill att hushållssoporna moderniseras. Grovsoporna ok. Flytta ut hushållssoporna från garagen och fastigheterna snarast möjligt.

Hushållssoporna skall vara så nära som möjligt gatan. Varenda meter, dörröppning, bärande osv gör sophämtningen dyr. Det finns utmärkta färdiga hush.sop”lådor” som skall ställas vid gatans närhet.

Nuvarande garagesopor är galenskap. Vi förlorar hyror och betalar för sophämtning. DUBBEL kostnad.

Detta är enkel procedur som snabbt kan åtgärdas.

Styrelsens utlåtande, se motion 66

Motion 65

Bygg ut p-platserna vid Besmansvägen 42-44

av Tony Väderberg, hyresmedlem Lästen

Bygg ut p-platserna vid Besmansvägen 42-44 utanför grovsoporna. Røj ut området ordentligt. Det skall finnas motorvärme eluttag. Gärna eluttag för laddning till elbilar och hybrider.

Styrelsens utlåtande, se motion 66

Motion 66

Dubbel våning P-plats med sopsug

av Tony Väderberg, hyresmedlem Lästen

Slå ihop motion 1+2. Bygg dubbel våning P-plats med sopsug. Det finns plats för ett ordentlig P-plats. Alla sopor på en plats. Lätt att sortera

Styrelsens utlåtande över motionerna 64, 65 och 66

Motionären tar i tre motioner upp frågor som rör avfallshantering och p-platser i kv Lästen.

Avfallshanteringen är idag i kv Markpundet och Lästen löst på så sätt att två enbils-garage och tre cykelförråd (helt eller delvis) tagits i anspråk för hushållsavfall. Den lokala förvaltningsledningen har för cirka 4 år sedan fört samtal med kvartersrådet för att lösa sopsfrågan på det sätt motionären föreslår, men man var då inte mogen att genomföra några förändringar. Styrelsen delar motionärens ambitioner när det gäller att flytta ut hushållsavfallet till sopskåp eller ännu hellre bottentömmande djupbehållare, om så medges. Medel för detta är avsatt i 2015 investeringsbudget och samtal kommer att återupptas med kvartersrådet i frågan. Däremot anser inte styrelsen att sopsug skulle vara ett kostnadsmässigt rimligt alternativ. Det skulle innebära en väsentligt mycket större investering än vad de möjliga besparingarna motiverar.

Vad gäller p-platserna utanför grovsopsrummet vid Besmansvägen 42–44, byggdes de befintliga platserna där ut i samband med stamreoveringen, som genomfördes 1998–99. Styrelsen anser inte att det finns plats för särskilt många nya platser där. Möjligen kan ytterligare någon enstaka plats tillskapas. Att bygga parkering i flera plan blir dock även det alldeles för dyrt och blir därför inte ett kostnadsmässigt rimligt alternativ, trots bristen på p-platser i området.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motion 64.

att anse motion 65 besvarad.

att avslå motion 66.

Motion 67

Funktionellt tillval när det gäller kyl/frys

av Magnus Olsson, fullmäktig, och Åsa Arbin, hyresmedlem
Kampementsbacken

SKBs motto är ”Praktiskt och Vackert” enligt broschyren med samma namn som finns på SKBs hemsida under rubriken Föreningsfrågor/Regler och riktlinjer: ”SKBs bostadsmiljöer ska vara välplanerade, vackra och praktiska, där stor omsorg lagts ned på planering i både stort och smått.” Broschyren visar upp exempel från såväl nybyggnation som det äldre beståndet.

Den här motionen gäller de opraktiska – små och otidsenliga – kyl- och frysskåp som finns i många lägenheter. När en kyl/sval eller kyl/frys behöver bytas ut för att den inte längre fungerar finns det idag otidsenliga begränsningar för tillvalet som innebär att många får en kyl- o frysenhet som är betydligt mindre än vad de har behov av eller lägenhetens storlek motiverar. Många har inte ens en ”sval” i kylen utan har varit tvungna att prioritera bort den för att få en frysdel. På grund av dagens svåra bostadssituation och köerna i SKB kan såväl tvåor som mindre treor ha hushåll på fyra personer eller fler. I en del äldre fastigheter har även större lägenheter en lägre standard när det gäller kyl/sval och frys.

Rationella inköp och hälsosam förvaring

Rationella inköp av livsmedel och därmed också förvaring av kyl- och frysvaror är en av grundpelarna för att familjer ska kunna få sitt hektiska livspussel att gå ihop. Småaffärerna i närmiljöerna försvann ju för 40, 50 år sedan! I de flesta hushåll med två vuxna förvärvsarbetar oftast båda och jobbresorna som tar allt längre tid minskar möjligheten till rationella inköp på vardagar. Dessutom kan de små kylskåpen bli en hälsofara eftersom de inte klarar av att kyla ner nyinköpt mat och att hålla tillräckligt låg temperatur för livsmedlen.

Det är dags att SKB moderniserar sitt äldre bestånd för att kunna tillgodose medlemmarnas behov av en effektiv kyl/sval/frys-förvaring med ordentlig volym år 2015.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

- att SKB inför en ny standard för samtliga lägenheter med fullhöjds-kyl/sval/frys när ett kylskåp ska bytas ut.
- att för lägenheter på 3 rok eller större ska det finnas ett tillval för de boende medlemmar som så önskar att också ett eventuellt sidoskåp tas bort för att kunna erbjuda en hel kyl/sval respektive frys vid sidan av varandra.
- att SKBs tillval för kyl/frys på ett bättre sätt visas på hemsidan med bifogade bilder och eventuella kostnader. Riktlinjerna för tillvalen av kyl/sval/frys ska också finnas på hemsidan för ökad transparens och framför allt bör riktlinjerna tillämpas konsekvent så att alla vet vad som gäller.

Styrelsens utlåtande över motion 67

SKBs lägenhetsbestånd är byggt från 1917 till dags datum. Standarden i de olika fastigheterna varierar en hel del beroende på när fastigheten är byggd. I de äldre fastigheterna kan det vara svårt att få till en bra lösning för vitvaror rent praktiskt. SKB har sedan lång tid tillbaka en tillvalsmöjlighet att gradera upp standarden från kyl/sval till kyl/frys inom ramen för det utrymme som finns att tillgå, d.v.s. den gamla kyl/svalens plats. Ibland finns ingen begränsning i höjd och då väljs ett fullhögt skåp. Ibland finns begränsningar både i sidled och i höjd, som gör att fritt val av vitvara inte finns. Omfattande ombyggnadsåtgärder kan då krävas och andra faciliteter såsom städskåp eller övrig förvaring kan bli lidande. I dessa fall erbjuds ett så stort skåp som möjligt med hänsyn till utrymmet. Tillvalet med uppgradering till kyl/frys kostar idag 12 kr/mån och läggs in i grundhyran. En i sammanhanget mycket blygsam kostnad. Styrelsen anser därmed inte att en ny standard enligt motionärernas första uppsats är motiverad.

Styrelsen är medveten om att utrymmen i köken i de äldre fastigheterna inte alltid räcker till för de krav och önskemål som ställs från hyresmedlemmarna. Eftersom de ser så olika ut i de olika fastigheterna finns inte heller någon enkel standardlösning som kan tillämpas på alla kök. Även behoven hos de olika boende ser olika ut. Styrelsen har i grupparbeten på styrelsemöten tidigare i höstas startat en diskussion om SKB kommande standard och tillval. Arbetet kommer att pågå även under 2015. Styrelsen kommer att ta med sig synpunkterna från motionärerna och arbeta in valda delar i en kommande översyn.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionens första att-sats.

att anse motionen i övrigt besvarad (att-sats två och tre).

Motion 68

Boendepåverkan och sociala insatser

av Anita Roos, fullmäktig Solsången

Medlemmar som gjort en betydelsefull insats i SKBs anda bör uppmärksammas. Instifta ett diplom eller pris.

Vi blir ofta uppmärksammade på att ledningen fått förvaltningspris i flera år. Vi vill att detta genererar neråt och blir synligt på kvartersnivå.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att lyfta upp frågan till nästa stämma och komma med ett förslag.

Styrelsens utlåtande över motion 68

SKB har idag inga planer på att instifta ett särskilt pris för medlemmar som gör betydelsefulla insatser. Det finns mycket som skulle kunna belönas och svåra avvägningar skulle behöva göras av vad som ska prisas respektive inte. Däremot bör goda insatser kunna uppmärksammas på andra sätt. Så har också skett då och då, bl.a. genom artiklar i tidningen Vi i SKB och genom att dela ut blommor eller liknande på kvartersrådsträffarna. Styrelsen tar till sig synpunkterna och ska se till att goda insatser även fortsättningsvis kommer att belönas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 69

Förslag till alternativ värme

av Reidar Almqvist, hyresmedlem Svetsaren

Idag har vi fjärrvärme till kv. Svetsaren och med stor sannolikhet kommer kostnaderna för detta att successivt öka. Vårt kvarter har ett fördelaktigt läge och kan passa bra som pilotprojekt för SKB.

Därför föreslår jag att SKB undersöker om det kan vara ekonomiskt lönande att borra för bergvärme i vårt kvarter.

Styrelsens utlåtande över motion 69

I samband med större ombyggnads eller renoveringsarbeten i SKBs fastigheter görs alltid en studie av energieffektivisering. För närvarande ser inte styrelsen något som skulle tyda på en större prisökning av fjärrvärmens inom Stockholms stad de närmaste åren. Under 2015 har fjärrvärmemetaxan däremot sänkts något. Bergvärme har nyttjats som tillskottvärme i flera av SKBs senaste nyproduktionsprojekt som Tältlägret, Tant Gredelin och nu i Ursvik används bergvärme som huvudalternativ. Styrelsens uppfattning är att fjärrvärme är en leverenssäker, miljövänlig och kostnadseffektiv uppvärmningsform och att byte av uppvärmningssystem lämpligtvis provas inför omfattande renovering av befintlig teknisk utrusning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 70

Gemensamt elbolag för alla SKB-lägenheter

av Anna Rehn, hyresmedlem Träslottet

- Att kunna få ett SKB-elkonto via datorn som visar hur mycket el varje SKB-familj har förbrukat.
- Att kunna få en datakod för att kunna få ett SKB-elkonto, så att man kan se hur mycket el-förbrukningen är i kronor.
- Då skulle man kunna pressa ned el-räkningarna med ett gemensamt el-bolag och varje SKB-familj skulle få rättvisa elräkningar.

Jag yrkar ett gemensamt el-bolag för alla SKB-lägenheter.

Styrelsens utlåtande över motion 70

Med det system som idag erbjuds kan SKBs hyresmedlemmar fritt välja bland marknadens elhandelsbolag. Därmed kan de boende själva påverka både sina kostnader och den miljöpåverkan energianvändningen har. Via respektive bolags hemsidor finns möjlighet att följa sin egen användning och jämföra mot tidigare användning. SKBs styrelse förordar att medlemmarna själva skall ha den valfriheten och ser inte att ett gemensamt el-bolag skulle ge lägre kostnader. Nämnas bör också att alla medlemmar har möjlighet till rabatt via det elhandelsbolag som SKB har avtal med.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 71

Energieffektivisering av SKBs äldre byggnadsbestånd

av Sanna Setterwall, hyresmedlem Mälarpirater

Bostäder och andra lokaler står för 40 procent av energianvändningen i samhället, för att minska det totala energibehovet måste det befintliga byggnadsbeståndet förbättras. Regeringens miljömål på området innefattar ett delmål om att energianvändningen per uppvärmd enhet i bostäder ska minska med 20 % till 2020 och 50 % till 2050 i förhållande till 1995 års nivåer. Som byggnadsförvaltare har SKB ett delansvar att se till att dessa mål nås och vi boende är måna om vår gemensamma miljö såväl som vår boendemiljö. Att aktivt minska byggnaders energianvändning ger goodwill och är ett bra sätt att rusta sig inför framtida prisfluktuationer på energimarknaden. SKB har själva ett mål om att energiförbrukningen i byggnadsbeståndet ska sänkas till 135 kWh/m², något som kräver kraftiga åtgärder om det ska realiseras. Mycket tyder på att de två mest kostnadseffektiva åtgärderna för att minska energiläckaget i äldre hus är att installera isolerglas i befintliga fönsterbågar och att tilläggsisolera vinden. Denna motion behandlar främst installation av isolerglas i befintliga fönsterbågar då detta både ger positiv effekt för inomhusmiljön och energianvändningen.

35 procent av uppvärmningsenergin försvinner ut genom byggnadens fönster, med isolerglas kan detta läckage reduceras till hälften. Isolerglas skulle även innebära en lägre bullernivå inomhus då det har bra ljuddämpande egenskaper, bullerproblemen i Stockholm ökar då staden växer vilket ökar behovet av åtgärder mot oönskad ljud. Problemet med kallras skulle även det bli betydligt bättre. Som det är i dag känner boende ofta ett kallt drag från fönstren under kyliga dagar, något som gör att många boende i drabbade byggnader drar upp elementet för att motverka effekten vilket innebär att mer energi går åt i onödan. Ett byte till isolerglas innebär att uppvärmningsbehovet minskar med mellan 8 och 20 procent beroende på byggnadstyp. Det går snabbt att sätta in extra isolerglas, inga byggställningar behövs, det är dammfritt och det är en kostnadseffektiv investering. Viktigt att påpeka är att detta inte handlar om att byta ut hela fönster

med fönsterbåge och allt, utan enbart ett byte av fönsterglas till energieffektivt isolerglas i befintliga fönsterbågar, vilket innebär att det är möjligt att byta glas även i kulturellt värdefulla byggnader.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

...SKB ska utreda byte av fönsterglas till energi/isolerglas i befintliga fönster i det äldre byggnadsbeståndet där energiglas för närvarande inte är installerat.

...SKB ska verka för att ett byte av fönsterglas till isolerglas sker i det bedöms vara möjligt.

Styrelsens utlåtande över motion 71

Styrelsen håller med motionären om att det är viktigt att sträva efter lägre energianvändning och god inomhusmiljö i SKBs lägenheter samt att bidra till en gemensam minskad energianvändning. Vid fasadrenoveringar ser SKB alltid över eventuella fönsterbyten för att erhålla mer energieffektiva där så är möjligt. Hänsyn behöver då tas till ursprung, utseende och byggnadsminnesvärde. Enligt tidigare beslut ingår fönsterbyten eller renoveringar i SKBs långsiktiga underhållsplan. Det kan nämnas att byten och förbättringar från tvåglasfönster till treglasfönster med mycket förbättrade energivärden har utförts i kvarteren Göken och Stångkusken. Sammantaget ser styrelsen positivt på motionärens förslag och kommer även att föreslå att överväga möjlighet till förbättringar i äldre kulturellt värdefulla byggnader.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 72

Angående nybyggnation

av Thommy Hultberg, kömedlem

Det finns stort behov av smålägenheter på endast 20-25 m² för fattiga pensionärer och unga. Varför kan ej SKB, som HSB, köpa befintliga fastigheter för ev. ombyggnad i attraktiva lägen? HSB bygger nu om f.d. hotell Oden vid Odenplan till 80-talet minilägenheter för medlemmarna och kötiden beräknas till runt 20 år.

Styrelsens utlåtande över motion 72

SKB strävar ständigt efter att hitta möjligheter att bygga nya bostäder för sina medlemmar. Arbeten pågår i Stockholm och flertalet av kommunerna runt omkring för att erhålla markanvisningar. Att förvärva fastigheter genom köp är inget främmande och har tidigare genomförts i Kvarteren Båggången i Hässelby, Tältlägret i Fruängen, Arrendatorn och Kronogården i Ursvik och senast kvarteret Gräsklipparen i Hässelby. Mer centrala lägen är inget som hindrar om det efter noggrann analys kan förväntas resultera i lägenheter med god standard och till ett rimligt pris.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 73

Stambytet Kampementsbacken

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

På Kampementet har genomförts ett stambyte som utförts uselt i alla sina delar, för ett exempel, från en lägenhet av 160, se <http://skb.syntes.be/stambyte/Kampementsbacken/>

Planering

Den arkitekt som varit involverad har inte brytt sig om att tillfråga de boende om deras önskemål. Har dylikt direktiv saknats?

SKB skrev avtal om att entreprenören fick välja arbetstid som de ville. Resultat bilningstortyrer startar kl 07 och avslutas vid 15. Efter 16 var det i princip tomt på arbetare. I planeringen ingick tydligen direktiv om att utsätta de boende för mesta möjliga olägenhet (tortyr) - så länge som möjligt. Alla som haft beslutanderätt i denna planering skall avskedas för uppenbar misskötsel av de befogenheter de tilldelats.

Under arbetets gång spreds mesta möjliga bilningsdamm i farstun (8 våningar). Trots påpekanden om astma och kol kunde man inte hålla lägenhetsdörrarna stängda. Arbetarna använde de boendes hiss istället för sin egen hiss vilket medförde extra tid i den dammbemängda farstun. Hissen var ofta upptagen av arbetare.

Enligt beslut skulle stambytet ske med kvarboende, mycket obegåvat. Hade det funnits någon som tänkt i planeringsgruppen kunde detta ha förhindrats i tid. Istället orsakades extra kostnader ty SKB fick i hast skaffa fram alternativt boende. Dessa extra kostnader bör planeringsgruppen stå.

Egna val

Stambytet har orsakat uppenbara funktionella försämringar.

1. Mitt badrum är i alla avseenden sämre: Duschplacering, placering av toalett, placering och val av badrumsskåp, placering av handfat samt val av handfat. Till detta kommer att uppsatt kakel och klinker verkar ha satts upp av en onykter person. Detta gäller även toaletten. Man gjorde sitt bästa för att göra tvärtemot de instruktioner som gavs av boende. Badrumsdörr är kapad och obehandlad
Man har ej uppfyllt avtalet mellan mig och SKB. Se motion **Avtal** detta år. Till detta kommer att man sänkt taket då M3Bygg inte haft kompetens nog att lägga nya avloppsrör där de gamla låg.
2. Våra kök har fått ett försämrat avlopp - se film. Ibland rinner vattnet i diskhon undan - ibland inte. Detta beror på ett för klen dimensionerat rör. Man dimensionerade det för klen för att få plats med en rensöppning. Denna behövdes för att göra arbetet lättare för fastighetsskötaren - de få gånger rensning behövs (ingen gång hos undertecknad under 11 år på Kampementet). Så vi boende/ägare skall leva med ett icke funktionsdugligt avlopp för att fastighetsskötaren skall slippa undan lite arbete. Sic!
En köksdörr är kapad, utan anledning, på samma sätt som badrumsdörren. Resultat att övergång mellan kök och tvättrum förfulats.
3. En utställning över tänkta förändringar sattes upp i en lägenhet i gatuplanet. Utställningen var inte möjlig att se utifrån. Synnerligen begåvat. Observera att stora öppna fönsterytor vetter direkt mot gården precis som ett skyltfönster.

Professionalism

Ni behöver bara titta på fotografierna i länken ovan för att se att man gick in för att åstadkomma så mycket småskador som möjligt, för att sedan vägra rätta till dessa. Jag mötte bilaren med sin 16 kilos bilningsmaskin i farstun en dag. Han sprang! Inte så konstigt att skador uppstår.

Vid installation av nya element hade man inte kompetens nog att använda sig av de gamla rörhålen. I det enda rum där man kunde dra nya ledningar utan att försämra drog man istället två rör från intilliggande sovrum. Se bild. Så osannolikt begåvat. Vi boende skall nu leva med ledningsrör i sovrummet.

Obstruktion

1. Samordnaren på plats visade sig vara okunnig i mycket som gällde byggnation men fann sig ändock föranlåten att ofta ta ställning för M3Bygg mot de boende. Observera att samordnaren är betald av de boende. Dyligt uppträdande är ren obstruktion.
2. Projektledaren, Ebab, verkar inte förstå vad ett stambyte innebär. Valde dock att vid ett flertal tillfällen obstruera och endast vid hot om rättsliga åtgärder genomfördes en del av ett tidigare skriftligt avtal mellan mig och SKB. Skall jag, en medlem, behöva hota för att en av mig anställd person skall utföra sitt arbete?
3. Inhyrd och egen personal begriper inte hur de skall uppträda. Utdrag ur epost kommer läsas upp på årsmötet. Här några axplock:
 - a. Thomas Sahlström Ebab: *Hur ska vi hantera Möller?*
 - b. Thomas Fredriksson Ebab, 20141029: *Det är med förtjusning jag läser din undertext: "Förvänta er inget lugn av gamla män." och kan inte låta bli att tillägga: "Det är bara barn och åldringar som gråter och gnyr"*
 - c. Henrik Bromfält SKB, 20140206: *Det verkar inte snyggt av dig. Jag*

hade sparat pengar åt SKB!

- d. Johan Jarding SKB, 20140212: *Återkommer med svar när jag fått den informationen.* Frågan gällde vilken klinkersäljare de föredrar, om de har en webbutik samt vad de andra plattorna kostar. Någon information kom aldrig.

Nya/döda medlemmar

Det lär finnas 12 nya grannar. **Minst** tre av lägenheterna har blivit lediga eftersom de tidigare innehavarna dött under byggnationen. De har dött därför att de av anställd personal, SKB och inhyrd, utsatts för långvarig tortyr. Jag vet att det är vanligt med gamla som dör under stambyten men det är inget som kan accepteras i en Kooperation. Speciellt inte som jag tog upp denna fråga för många år sedan, med ansvarig personal i SKB. SKB är medlemsägt och inte någons/någras fidiekommiss. Medlemmar tar inte livet av varandra.

Jag yrkar på

att SKBs samordnare i framtiden ges enklare arbetsuppgifter.

att SKBs projektledare avskedas för obstruktion och inkompetens.

att SKBs planeringsgrupp betalar SKBs extra kostnader samt skadestånd till de boende i hus 34-38.

att okänd arkitekt ej längre anlitas av SKB.

att M3Bygg och Ebab ej längre anlitas av SKB.

att okänd, anlita, besiktningsfirma ej längre anlitas.

att samtliga avtal och kontrakt görs tillgängliga för de medlemmar som berörs.

Styrelsens utlåtande, se motion 74

Motion 74

Avtal

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Avtal är till för att vara överens om vad man är överens om.

Följande undertecknade avtal med SKB föreligger: *AvtalBadrumSKB*. Med punkt 1) har man ej lyckats. Punkt 5) genomfördes efter hot om rättsliga åtgärder. Punkt 6) undermåligt utförd - se bilder. Ingenstans i detta avtal står att åverkan skall ske på köksdörr.

Följande självklara kontraktsförslag undertecknades ej: *22 december 2014*. Dock har de flesta punkterna avklarats efter mycket förhandling. Punkt 5) har jag själv

korrigerat. Punkt 8) fortfarande ej utförd. Punkt 11 ej helt klar. Punkt 12) utfördes ej (såvitt jag vet i ingen lägenhet). Är någon av punkterna oskälig?

Jag yrkar på

att SKBs projektledare avskedas för obstruktion.

att alla boende ersätts för elektrikerkostnader vad gäller uppsättning av taklampor.

Styrelsens utlåtande över motionerna 73 och 74

Stamreoveringar är alltid påfrestande för de boende och i kvarteret Kampementsbacken har det varit extra besvärligt och komplicerat då även värmestammar, balkongpartier och fasadrenovering utfördes samtidigt. Erfarenheterna från projektet har mynnat ut i en ny och tydlig informationsstrategi för kommande stambyten. Uppföljning och erfarenhetåterföring kommer genomföras under våren 2015. Ersättning till de boende har följt tidigare praxis i form av hyresfrihet under reoveringen och ersättning för extra elanvändning på grund av bristande värme. Det är SKBs målsättning att bibehålla lägenheterna i gott skick och anser det därför nödvändigt att stamreovera fastigheterna med vissa periodiska intervall som beror på när behov föreligger. När det gäller beslut i frågor som rör ledning av personal eller olika upphandlingar så är detta inte en fråga för stämman. Dessa frågor skall hanteras av SKB:s vd i den löpande förvaltningen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 75 Lägenhetstemperaturen

av Mikael Möller, hyresmedlem Kampementsbacken

Socialstyrelsen rekommenderar följande temperaturnivåer i hyresbostäder:

18° C lägsta temperatur för "normalhyresgäster"

20° C lägsta temperatur som kan krävas av gruppen äldre och sjuka hyresgäster

20-23° C rekommenderad temperatur för "normalhyresgäster"

22-24° C rekommenderad temperatur för äldre och sjuka hyresgäster

Föreslår att fullmäktige beslutar

att boende medlem själv skall kunna välja mellan 19-, 21 och 23+ grader celsius inomhustemperatur.

Styrelsens utlåtande över motion 75

SKB strävar efter effektiva installationslösningar och välisolerade byggnader för att uppnå god inomhusmiljö och samtidigt låg energianvändning. Vid större ombyggnader och i nyproduktionen förses lägenheterna med både utegivare och referensgivare i lägenheterna. Allt för att uppnå rätt inomhustemperatur. Styrelsen har på styrelsemöten tidigare i höstas startat en diskussion om SKB kommande standard och tillval liksom eventuell möjlighet till individuell reglering av inomhustemperaturen. Arbetet kommer att pågå även under 2015. Styrelsen kommer att ta med sig synpunkterna från motionären och arbeta in valda delar i en kommande översyn.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 76 Hissar för trevåningshus

av Ulla Wikander, hyresmedlem Skalan-Kartan

SKBs kösystem och fördelarna med att bo hos SKB gör, att inom föreningen bor allt fler äldre personer. Som den demografiska utvecklingen ser ut kommer allt fler av oss att leva allt längre. Samtidigt har socialpolitiken förändrats så, att hjälp och stöd ges till äldre för att de ska bo kvar hemma så länge som möjligt. Särskilda boenden för äldre avvecklas.

Dessa förhållanden gör det allt viktigare för SKB att ordna så att äldre kan bo kvar med bibehållen möjlighet att klara sig själva. Då är det viktigt att kunna ta sig ut själv. Att gå i trappor är ofta svårt utan hiss. Det är inte heller lätt för föräldrar med småbarn eller för funktionsnedsatta att klara sitt vardagsliv utan hiss. Och inom SKB ska alla kunna bo.

Det finns många trevåningshus utan hiss i SKB. De husen är på andra sätt mycket trevliga. Många äldre skulle kunna bo kvar där eller flytta dit, om det fanns hiss. Likaså unga familjer som ska skaffa barn eller med småbarn. Också andra kan ha nytta av hiss.

På utlysningen av lediga bostäder inom SKB har det under året tillkommit uppgifter som visar att den tillgänglighetsutredning, som förra året var på gång, nu är färdig. Man kan läsa om "God /eller dålig/ framkomlighet i trapphus och entré". Också "brister" i sådan framkomlighet. I svaret på min motion om hissar till trevåningshus förra året, hänvisades till en pågående utredning. När den var klar skulle åtgärder kunna föreslås för att öka tillgängligheten i vissa fastigheter. Så verkar vara fallet nu.

Mina önskemål är
att SKB snarast tillsätter en grupp som undersöker trevåningshusen utan hiss

att gruppen innehåller personer som kan avgöra i vilka hus det vore lämpligt att bygga till hissar
att gruppen rapporterar detta – om möjligt – till nästa stämma,
att SKB satsar på att bygga hissar till hus så fort som möjligt.

Styrelsens utlåtande, se motion 77

Motion 77

Gör ett program för hissar i hisslösa hus.

av Ragnar von Malmborg, fullmäktig köande

Ett antal av SKB:s hus saknar hiss. För att bygga nya hus finns regler som kräver hiss över viss hushöjd. Det finns starka skäl för dessa regler. De handlar om tillgänglighet för individer med rörelseproblem men också om viktiga standardkrav för olika delar av livet. Det kan handla om t.ex. barnvagnar, flyttbestyr, konsekvenser av olyckor eller allmän bekvämlighet. Sådana regler finns inte för befintliga hus, men de bakomliggande resonemangen för hissar gäller också för äldre hus.

Förmodligen är det så att i en hel del av SKB:s hus finns möjligheter att installera hus till acceptabel kostnad och med i övrigt rimliga resultat, medan det i andra hus kan vara så svårt att det inte är rimligt.

Idag finns väsentligt billigare och smartare hissar som kan infogas i befintliga trapphus än tidigare.

Av dessa skäl bör SKB göra en genomgång av sina hus för att bedöma var det är rimligt att tillföra hissar och var det tillsvidare får anses vara för svårt. Utifrån detta kan göras en ekonomisk bedömning som kan tillställas fullmäktige så att fullmäktige får ta ställning till i vilken takt som SKB bör kunna förse så många hus som möjligt med hiss.

Föreslår att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag

- att göra en genomgång av vilka hus som rimligen kan förse med hiss.
- att göra en ekonomisk uppskattning av kostnader.
- att återkomma till fullmäktige med ett förslag till beslut angående hissinstallationer i befintliga hus.

Styrelsens utlåtande över motionerna 76 och 77

Den utredning som genomförts i SKBs fastigheter avseende tillgänglighet är avslutad. Utifrån den har fastigheterna klassats så att det nu finns möjlighet att innan tilldelning ha en uppfattning om vilken tillgänglighetsgrad som gäller för aktuell lägenhet. SKBs styrelse anser det viktigt att i möjligaste mån och där det är ekonomiskt försvarbart tillse att fastigheterna har så god tillgänglighet som möjligt.

Att utreda förutsättningar för nya hissar i befintliga byggnader kan anses ligga i linje med detta men att bygga nya hissar i befintliga hus är mycket kostsamt och kräver utrymme i trapphusen. Det kan tilläggas att SKB alltid i samband med större renoveringar undersöker möjligheten att installera hiss i de hus som inte redan har det.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna besvarade.



**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