



Motioner 2022

Innehållsförteckning

Motion 1 Ett fullmäktige som är med på noterna av Kent Sjölund, hyresmedlem Täppan	6
Motion 2 Vad innebär §28 i våra stadgar av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen	8
Motion 3 Utöka och förstärka dialogen mellan styrelse, verksamhetsledning och Fullmäktige av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen	9
Motion 4 Följs SKB stadgar? Vilket inflytande har medlemmar i SKB egentligen? av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan	11
Motion 5 Redovisa underlag för beslut om etablering i Uppsala! av Jan Granath, fullmäktig Stångkusken	16
Motion 6 Stopp för mer byggnation i Uppsala av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan	17
Motion 7 Redovisning av styrelsens underlag för besluten om Uppsala av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	18
Motion 8 SKB bör snarast återkalla och upphäva avsiktsförklaringen till Uppsala kommun om att fortsätta bygga hyresrätter där under en 10årsperiod av Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan	21
Motion 9 Vilken markstrategi ska gälla i Stockholms Kooperativa Bostadsförening av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen	22
Motion 10 Var kan SKB bygga? av Åsa Janlöv, kömedlem	23
Motion 11 SKBs hantering av hyreshöjningsfördelningsmodellen av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Täppan	24
Motion 12 Utvärderingen av modellen för hyreshöjningar bör göras om innan modellen fortsatt tillämpas av Lena Berg, hyresmedlem Stångkusken	26

Motion 13 Modellen för hyreshöjningar av Åke Persson, kömedlem	27
Motion 14 Beslut av stämman om modellen för fördelning av hyreshöjningar av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	28
Motion 15 Hur större stadgeändringar bör genomföras av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	33
Motion 16 Stadgeändringar beträffande omyndiga och omyndigas föräldrar av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	35
Motion 17 Motion om önskemål vid visning av lediga lägenheter av Claes Tjäder, fullmäktigesuppleant köande	37
Motion 18 Överföra medlemskap till barn av Per Burman, kömedlem	39
Motion 19 Möjlighet att överlåta kötid av William Falkengren, kömedlem	39
Motion 20 Införande av ungdomsbostäder på försök av Anna Rebecka B. Stålnacke, kömedlem	40
Motion 21 Motion angående nybyggnation i SKB:s befintliga kvarter av Emma Dansare, Minna Almqvist, Sanne Sundberg, Göran Svahn, Marianne Mehring, Eva Liljequist, Astrid Sandblom, Åsa Cederqvist, Mimmi Adborn Håkansson, Emma Hjelm, Rolf Sävström, Anja Ran, Anna Sjöström, Cajsa Pettersson, Anna Tebelius, David Heyman och Rolf Lundström, hyresmedlemmar Sigbardiorden	43
Motion 22 Laddstolpar av Svante Hellman, hyresmedlem Björkhagen	44
Motion 23 Optisk sophantering av Åsa Janlöv, kömedlem	45
Motion 24 Agenda 2030 och de globala målen av Åsa Janlöv, kömedlem	46
Motion 25 Hur är kaffet märkt? av Åsa Janlöv, kömedlem	47

Motion 26	
SKB ska ha bestämda kriterium för reducering av hyra vid lägenhetsbränder	48
av Sara Widebäck, hyresmedlem Björkhagen	
Motion 27	
Det ska finnas en anställd inom SKB som är ansvarig för frågor som rör oväntade händelser	49
av Sara Widebäck, hyresmedlem Björkhagen	
Motion 28	
SKB utfärdar en handlingsplan om vad som är nödvändiga åtgärder efter en lägenhetsbrand	50
av Sara Widebäck, hyresmedlem Björkhagen	
Motion 29	
Lägenhetsfond bör utökas så att även renovering och utbyte av golv ingår	52
av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, och Agneta Tyboni, kömedlem	
Motion 30	
Smärre kostnader i samband med större fakturerad målningsfaktura bör kunna utbetalas trots att beloppet underskrider minimigränsen för utbetalning	53
av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, och Agneta Tyboni, kömedlem	
Motion 31	
Förbättrad kommunikation till hyresgäster/medlemmar	54
av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, och Agneta Tyboni, kömedlem	
Motion 32	
Förtydligande av regler och skyldigheter vid intresseanmälan	55
av Karin Harrius, köande fullmäktigsuppleant	
Motion 33	
Motion om framtagande av antikvariska underhållsplaner för SKB:s kulturhistoriskt värdefulla fastigheter	59
av Anette Lebbad, hyresmedlem Motorn, Börje Lindström och Dan Sjöberg, hyresmedlemmar Vingen	
Motion 34	
Utbildning och efterlevnad av GDPR	61
av Per-Olov Kvist, fullmäktig Hässelby, Mia Mathon, fullmäktig Hässelby, Britt Sundfors Foberg, fullmäktigesuppleant Hässelby, och Donald Monvall, hyresmedlem Hässelby	
Motion 35	
Varför ska SKB anlita dyra arkitekter?	62
av Margaretha Östlund, kömedlem	
Motion 36	
Utarbeta erbjudande för omvandling av hyresrätt till kooperativ hyresrätt	63
av Lisa Deurell, kömedlem	
Motion 37	
BRA SKB BEMÖTANDE – TACK	64
av Mats Heinerud, hyresmedlem Rågen-Axet	

Motion 38	
Mejl till förtroendevalda	65
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 39	
SKB som förening	67
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 40	
SKB:s prioritering av informationsresurser	71
av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten	
Motion 41	
Demokratin i SKB behöver en nystart	73
av Gustav Rehnby, fullmäktig Motorn-Vingen-Bälgen	
Motion 42	
Möjliggör anmälan av fel i innehållet på SKB:s webbplats skb.org	74
av Maud Lindgren, fullmäktig Bondesonen Större	

Motion 1

Ett fullmäktige som är med på noterna

av Kent Sjölund, hyresmedlem Täppan

Syftet med denna motion är att få ett aktivt, engagerat och lyhört fullmäktige.

Sammanfattning

I ett kooperativt företag som växer ökar risken att ledningen med sitt kunskapsövertag fattar beslut som inte är kommunicerade med ägarna. Nedan pekar jag på några exempel vad som skett i SKB.

Nuläge

Medlemmarna är föreningens ägare och representeras på föreningsstämman av fullmäktige. Kvarterens medlemmar är SKBs demokratiska fundament. De väljer fullmäktigeledamöterna och måste kunna lita på att den de röstar på företräder deras intressen och inga andras.

SKB växer stadigt och därmed också fullmäktige. Ett stort fullmäktige leder till ett splittrat ägande, just på grund av storleken. I en stor församling blir det svårt att diskutera frågor på djupet och den ökande komplexiteten gör att fullmäktige kan tappa kontrollen.

Styrelsen och ledningen har ett informations- och kunskapsövertag och bildar en slags utvald elit. För att matcha styrelse och ledning måste fullmäktige vara både insatt och engagerad. Så är inte alltid fallet idag. Fullmäktige bör också vara organiserad på ett sätt som gör den till en intressant part för styrelsen att kommunicera med.

Ett större kooperativt företag ses ofta som ett ägarlöst företag där man gett styrelsen fritt spelrum. Fullmäktige lånar i praktiken därmed ut sina röster till styrelsen och abdikerar från sin ägarroll.

Tre exempel på styrelsens brott mot stadgarna

1. Styrelsen skrev 2016 ”det stora antalet motioner måste hanteras på ett annat sätt.” Många medlemmar skulle ha uttryckt detta, sa man. Lösningen blev att kalla de flesta motioner för förvaltningsfrågor. Styrelsen tyckte uppenbarligen att det engagemang som medlemmarna visat genom motionsskrivande var alltförhängivet. Jämför med OK – med 1 milj. medlemmar, som på sin hemsida uppmanar sina medlemmar att lämna in motioner.

Att fullmäktige tvingades åberopa minoritetsskyddet för att få stopp på dessa tokerier är inget annat än en pinsam skamfläck i SKBs historia. Det var ett brott mot § 26 och då gällande FL 7 kap § 14.

2. Den s.k. hyreshöjningsfördelningsmodellen infördes 2014. Styrelsen ersatte då § 42 med en egen modell som avvek mot § 42. Ingen ifrågasätter att det är styrelsen som fastställer hyran. Men styrelsen åsidosatte skyldigheten att inhämta föreningsstämmans mening innan beslut fattades om modellen. En fråga av synnerlig principiell art, § 28.

3. SKB bygger i Rosendal i Uppsala. Återigen har inte fullmäktiges mening inhämtats. Ett brott mot § 28. Tomten hade tidigare tilldelats Uppsalahem, som av sagt sig den när markpriset steg.

1988 gjordes försök med kooperativ i Uppsala. 2002 hade hyresgästerna fått nog och bildade en bostadsrättsförening. SKB har ingen erfarenhet av att bygga och förvalta fastigheter utanför Stockholm län. ”Vi får se hur länge man [SKB] håller ut i Rosendal”. (Upsala Nya Tidning 17 juni 2018).

Ovanstående konstaterar av styrelse och ledning visar på brott mot § 26, § 28 och § 42 i stadgarna. Det rör sig om en ren manipulation av fullmäktige. Styrelsen fattade besluten över huvudet på fullmäktige, men väsentliga förändringar ska alltid tas på en stämma.

Var höll förtroendevalda revisorn och hyresutskottet hus? Revisorn är fullmäktiges främsta redskap och ska granska styrelsens förvaltning och att stadgarna följs. Men revisorn och hyresutskottet valde att vara följsamma som en skugga till styrelsen. Varför?

Den ovan påtalade informationsasymmetrin är till styrelsens förmån – föreningen växer och professionaliseras alltmer – fler anställda tjänstemän. Styrelsen och ledningen kommer att fatta de beslut som passar dem. Det kan t.ex. vara att öka företagets storlek och då spelar det ingen roll om det ligger i medlemmarnas intresse eller ej.

Kooperativa företag som startats för något gemensamt bästa (SKB 1916) tycks vara ett vanligt offer. Nämligen att en del förr eller senare slutar med ett fåtalsvälde – oligarkins järnlag.

Tankar om framtiden

Ovanstående situation kan inte bara skuldbeläggas styrelsen/ledningen. Det finns säkert ingen avsiktlig elakhet i den utveckling som skett. När makt ges tas den.

Fullmäktige är stort och växer. Storleken har varit föremål för diskussioner tidigare. 1982 föreslog utvecklingskommittén i SKB ett fullmäktige på totalt 35 ledamöter. Idag har vi 125 st. Ett sätt att göra fullmäktige effektivare och mer snabbfotad men behålla storleken vore att fullmäktige organiserade en samordnande grupp, ett presidium som i dialog med styrelsen och VD löpande försäkras om hur verksamheten utvecklas. En sådan dialog ska också inbegripa information från extern revisor. Informationsutbytet mellan presidiet och fullmäktige bör organiseras av fullmäktige och kan utgöra en vitamininjektion och vitalisering av fullmäktige och underlätta kommunikationen med hyresmedlemmarna.

Hoppet

En mycket hoppfull utveckling bland fullmäktigeledamöter pågår på Södermalm. Här har man bildat ett nätverk. Det är en enorm styrka att kunna träffas och diskutera aktuella problem och vad man gemensamt kan påverka. Det här är absolut en modell som bör tillämpas i andra distrikt. Föreningsjobbet blir så mycket mer spännande, roligt och utvecklande.

Utveckling och utbildning

Den femte kooperativa principen säger bl.a.: ”Kooperativa företag erbjuder utbildning och kompetensutveckling till sina medlemmar, förtroendevalda, chefer och anställda, så att de effektivt ska kunna bidra till utveckling av sina kooperativa företag”. Idag saknas kvalitativ utbildning för t.ex. fullmäktige i SKB. Det kanske finns andra kooperativa företag att samarbeta med vad gäller utbildning. Kunskap är en lätt börda att bära.

Varför inte bilda en SKB-akademi!

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta en plan för kvalitativ utbildning för medlemmar, fullmäktige och andra förtroendevalda. Planen ska presenteras för föreningens medlemmar på SKBs hemsida.

Styrelsens utlåtande över motion 1, se motion 4.

Motion 2

Vad innebär §28 i våra stadgar

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

”§28 Skyldighet att höra föreningsstämman

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

För att föreningsstämman ska få ett verkligt inflytande över föreningens styrning och riktning behöver nivåer och beslutsprocesser bli tydligare definierade.

En kooperativ bostadsförening är ju medlemsstyrd och för att få ett verkligt engagemang och stark dialog mellan medlemmar och medlemmar, styrelse och förvaltningsledning behöver §28 förtydligas. Det här är nyckeln till att säkra ett större engagemang i föreningen.

Vad är frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse?

Det verkar råda olika mening om vilken nivå som är principiell eller större ekonomisk betydelse.

Man kan ju ha en flytande gränsdragning där styrelse väljer att tolka nivån för detta.

Stadgeändringen bl a runt hur fullmäktige skulle väljas och arbeta som vi behandlat för inte så länge sedan var tydlig och där har vi ju haft stämman där stora delar av ett projektarbete fick avslag på sina förslag. Vem som initierade det projektarbetet känns oklart.

Är omdefinierande av en markstrategi av principiell natur? Jag skulle hävda det.

Är miljö och marknadsstrategi det? Säkerligen. Har fullmäktige formellt sagt ja till dessa?

Målsättning för hur många bostäder som ska byggas per år? (en sådan har ju bäring på både finansiering och var vi bygger)

Vad är större ekonomisk betydelse?

Principer och upplägg för finansiering av nybyggnation kan ju tänkas vara det. Har fullmäktige tagit sådana beslut eller är det styrelse och förvaltningsledning som lagt upp sådana principer och mer redovisar att det är så man gör.

Hur solid ska föreningen vara?

Vilken upplåningsgrad ska vi ha?

Behöver styrelsen inhämta föreningsstämmans mening vid uppstart av projektering av nya bostadsområden?

Vilka vinstnivåer ska föreningen ligga på?

Vad innebär inhämta föreningsstämmans mening?

Betyder det att föreningsstämman ska ge sitt ja innan styrelsen fattar beslut eller är föreningsstämman bara rådgivande?

Eftersom fullmäktige är det högs beslutande organet i förningen borde det innebära att styrelsen måste få ett ja för att fatta beslut

Enligt min mening behöver fullmäktiges möjlighet att besluta i den här typen av principfrågor stärkas betydligt.

Annars är vi som vilket annat bostadsbolag som helst där en styrelse tillsammans med förvaltningsledningen tar besluten och vi står för grundinvesteringen

Jag yrkar

Att föreningsstämman beslutar att

Tillsätta en arbetsgrupp omgående som tar fram tydliga riktlinjer och processer vad gäller tolkning av §28 för att bättre definiera vilka frågor och nivåer som styrelsen ska gå till fullmäktige med för att få ett förankringsbeslut för att kunna gå vidare.

Förslag på riktlinjer och processer för §28 ska tillställas föreningsstämman för beslut senast huvudstämman 2023.

Arbetsgruppen bör ledas av en fullmäktigeledamot och i övrig bestå av ytterligare 4 fullmäktigeledamöter och 4 av styrelsen utsedd representanter från styrelse och förvaltning.

Under innevarande år fram tills riktlinjer framtagits bör styrelse och förvaltningsledning vara uppmärksamma på vilka frågor som skulle kunna vara av principiell natur eller större ekonomisk betydelse. Dessa bör sedan dras inför fullmäktige.

Styrelsens utlåtande över motion 2, se motion 4.

Motion 3

Utöka och förstärka dialogen mellan styrelse, verksamhetsledning och Fullmäktige

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

§28 Skyldighet att höra föreningsstämman

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

Jag upplever att styrelsen har en relativt tillbakalutad inställning till att skapa dialog med fullmäktige. It takes two to tango.

När jag tittar på det senaste fullmäktigemötet så gick det ut på att styrelsen besvarade eller avslog de flesta motionerna. Bara ett fåtal förslogs bli beviljade.

38 avslag 47 besvarade 8 bevilja

Informationen, förklaringarna, beskrivningarna av vad som gjorts, hur man tänkt i ledningen och styrelsen och varför man tagit vissa beslut eller agerat på ett visst sätt när styrelsen föreslår avslag eller besvarar motioner tyder på ett antal saker.

Styrelse och ledning har inte på ett tillräckligt bra sätt involverat fullmäktige i hur föreningens affär och verksamhet drivs.

Man har heller inte tagit ansvar för att utbilda fullmäktige i de sakfrågor och ämnesområden som är viktiga för att utveckla och driva föreningen i en god riktning i den utsträckning man kunde.

I stället för att nästan endast ta emot motioner som man använder för att beskriva och besvara hur man driver föreningen kunde styrelsen istället föra och initiera en kraftigare proaktiv dialog runt strategiska och ekonomiska förhållningssätt i föreningen.

Uppenbarligen känner vi inte till hur föreningen drivs eftersom vi skickar in motioner som i stor utsträckning hamnar i kategorin avslag eller besvarade.

Vi behöver ju tillsammans komma till nivån där motionerna i mycket större utsträckning blir beviljade för att de är underbyggda med kunskap hur föreningen som helhet bedriver sin verksamhet.

Det görs bara om dialogen och frågeställningar om drift och strategi bedrivs från alla håll inte bara som en ping pong match med frågor (motioner) och svar (styrelsens svar med merparten som föreslås avslås eller besvaras)

Få fråga ställdes från styrelsen eller verksamhetsledningen om aspekter av föreningens arbete eller planer till fullmäktige

Jag yrkar Att föreningsstämman beslutar

Att
Styrelsen visar ett mer aktivt engagemang att skapa dialog med fullmäktige.

Detta görs genom att styrelsen skapar en plattform för mer kontinuerlig dialog med Fullmäktige utöver de årliga stämmorna samt blir mer aktiva med förslagsdialog och propositioner till stämman

Plattformen består av.

- Kortare mer frekventa workshops runt ett strategiskt ämnesområde.
- Digital workshop i mindre grupper.
- Fråga fullmäktige vad man tycker i enskilda frågor via en digital kanal som är transparent. Detta kan göras kontinuerligt under hela året. En sådan kanal kan också utvecklas för frågor till alla medlemmar.
- Komma med förslag på strategier och aktiviteter runt principiella och ekonomiska frågor som fullmäktige godkänner eller avslår efter paneldebatt
- Styrelseprotokoll och ledningsprotokoll görs tillgängliga för fullmäktige.

Styrelsens utlåtande över motion 3, se motion 4.

Motion 4

Följs SKB stadgar? Vilket inflytande har medlemmar i SKB egentligen?

av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan

Den här motionen utforskar om ifall SKB följer dess stadgar med inriktning på §28 och därmed medlemmars inflytande på sitt boende och köande. För att en medlem skall kunna påverka krävs det att denna har kännedom om vad som sker innan beslut tas.

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

Styrelsen får mer än gärna redovisa vilka beslutsunderlag som redovisats för medlem där de har haft möjlighet att påverka principiella beslut till fullmäktige som genom sin rösträtt på föreningsstämman kan framföra medlemmars inflytande enligt stadgarna § 25. Notera att stadgarna inte medger att den sk fullmäktigedag som anordnas, är ett beslutsmöte. Beslutsmöte i SKB är föreningsstämman respektive extra föreningsstämma.

Fullmäktige ge bifall för följande

- *Att Styrelsen tillsammans med ett utskott ta fram en behandlingsplan för att § 28 följs, vilket skall redovisas skriftligt som ett arbetsdokument tillgängligt för alla medlemmar.
- * Att Kommande principiella beslut och större ekonomiska beslut måste beredas via medlemmar med tydliga beslutsunderlag anpassade för samtliga medlemmars kunskapsnivå.
- *Att det skall framgå i beslutsunderlaget att det avser §28 och hur medlem kan påverka beslut, måste framgå
- *Att återupprätta Kooperationen vilket innebär att medlemmar verkligen kan påverka SKB, för att detta skall ske måste styrelsen visa större transparens innan principbeslut tas.
- *Var SKB skall bygga geografiskt skall anses vara ett principiellt beslut när det avser utanför Stockholm eller om det är av ekonomisk betydelse
- *Fördelningen underhåll och nyproduktion ska anses vara en principiellt, beslut om underhåll tas av styrelse §43 men fördelningen bör vara principiell
- *Ökningstakt av nybyggnad ska vara en principiellfråga

Avsaknad av principiella och ekonomiska beslut enligt §28

Hur togs beslutet att bygga utanför Stockholm?

100 år med namnet Stockholm kooperativa bostadsförening. Vi har utökat i kranskommunerna Sundbyberg, Botkyrka, Solna, Täby och Tyresö på vilka beslutsgrunder? Och numera långt utanför Stockholms kranskommunerna nämligen Uppsala, vilket jag som medlem inte har fått ett beslutsunderlag för.

Att bygga 1 700 nya lägenhet på 6 år (Skriften Vi skapar rum för gott - och alla)

Det går att finna i skriften från vi skapar rum för gott- och alla, sid 9, att SKB ska byggstarta 1 700 nya lägenheter fram till 2026. i Samma skrift redovisas beståndet per årskiftet 2020/2021, Med dagens kostnad för att bygga nya bostäder blir detta en stor ekonomisk betydelse där styrelsen utan att bereda medlemmarna ordentligt beslutsunderlag inte följt §28 då SKB traditionellt bygg i en lägre takt. Högre byggtakt betyder högre lån, lån ska betalas. Historiskt den senaste 106 åren har SKB byggt 76 lägenheter per år, se figur 1 och nu har styrelsen förberett att starta 283 st nya lägenheter per år om de realiserar.

Figur 1 Hur har nybyggnationen sett ut i SKB historiskt per 10 år.

Årtal	Antal lägenheter	Fastighetsbeteckning antal
(1916)1929-1938 26 år	1 791	19
1939-1947	496	4
1949-1958	736	5
1961-1968	535	3
1969-1974	785	8
1979-1988*	1 017	10
1989-1997	1 079	11
2001-2007	598	5
2009-2019	1078	14
Summa	8 115	

Underlaget är från årsredovisningen 2020, fastighetsbeteckningen/hus sid 84–89. Saknas årtal är det inget nybygge. *Gröndal 250st nybyggnad 1929 & 1985, redovisas år 1985.

Styrelsens utlåtande över motionerna 1, 2, 3 och 4

Motionerna 1–4 tar upp frågor som rör föreningsdemokrati och medlemsinflytande. Styrelsen anser att dessa frågor är centrala och av stor betydelse för att en förening av SKBs slag och storlek ska fungera. Motiveringarna till motionerna andas, såsom styrelsen läser dem, en viss motsättning mellan, å ena sidan, styrelsen och, å andra sidan, fullmäktige och medlemmar. Om så är fallet är detta, enligt styrelsens uppfattning, olyckligt. Styrelsen uppfattar sig inte som någon ”utvald elit” som tagit sig mer makt än vad gällande lagstiftning och SKBs stadgar samt föreningsstämman som högsta beslutande organ tillåter. I motionerna ges uttryck för att SKB bör ha en plan för utbildning av medlemmar, fullmäktige och andra förtroendevalda, att styrelsen brutit mot § 28 SKBs stadgar, att styrelsen ska ha mer kontinuerlig dialog med fullmäktige utöver de årliga föreningsstämmorna samt att medlemmarna ska ha ett direktinflytande när det gäller principiella frågor, inklusive frågan om var SKB ska bygga och fördelningen av fastighetsunderhållet, samt frågor av större ekonomisk betydelse.

Av betydelse för styrelsens inställning till yrkandena i de fyra motionerna är bland annat följande principer för medlemsinflytande samt gällande lagstiftning.

När SKB bildades år 1916 hade föreningen 206 medlemmar. Deras inflytande utövades genom så kallad direktdemokrati, det vill säga varje medlem hade en röst. År 1933 uppgick medlemsantalet till 1 901 (1 713 boende och 188 köande). Detta år övergav SKB systemet med direktinflytande till förmån för ett system med representativ demokrati där föreningens medlemmar representeras av förtroendevalda fullmäktigeledamöter. Skälet till denna förändring var sannolikt att det blivit alltmer otympligt med årsmöten som alla medlemmar skulle kallas till och fysiskt kunna närvara vid. Samtidigt infördes en distriktsindelning. Medlemmarna utövade därefter sitt direktinflytande på de årliga distriktsmötena och valde fullmäktigeledamöter. År 1989 slopades distriktsindelningen. Därefter har hyresmedlemmarna utövat sitt direkta inflytande på de av kvartersråden årligen anordnade medlemsmötena. Kömedlemmarna utövar sitt direkta inflytande på det av styrelsen årligen anordnade medlemsmötet för köande.

En fullmäktig är inte ombud för de medlemmar som har valt honom eller henne utan representerar även de som inte har röstat alls eller har röstat på någon annan. Fullmäktigen är heller inte bunden av eventuella instruktioner, till exempel uttalanden som en majoritet har gjort på det möte som har valt honom eller henne (Lagen om ekonomiska föreningar. En kommentar. Anders Mallmén, Sten Andersson och Bo Thorstorp, femte upplagan, sidan 219). Detsamma gäller för övriga förtroendevalda i föreningen, exempelvis ledamöter av styrelsen.

Föreningsstämman, i SKBs fall bestående av de av medlemmarna valda fullmäktigeledamöterna, är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämman väljer i sin tur bland annat ledamöter till styrelsen. Normalt antas att till de båda uppdragen (fullmäktigeledamot respektive styrelseledamot) väljs representanter som medlemmarna har förtroende för. Om förtroendet inte längre föreligger är den naturliga lösningen att välja en annan representant.

Till skillnad från fullmäktigeledamöterna har styrelseledamöterna ett personligt ansvar för de beslut som de fattar. Bland annat mot bakgrund av detta är styrelsen som organ inte skyldig att följa stämmobeslut som strider mot lag eller stadgar (7 kap. 42 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, EFL).

När det gäller ansvarsfördelningen mellan föreningsstämman och styrelse fattar föreningsstämman beslut om stora övergripande frågor i föreningen såsom fastställande av årsredovisning, beslut om resultatfördelning, val av styrelse och revisorer samt beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter (6 kap. 10 § EFL). I dessa frågor har föreningsstämman ensam beslutanderätt. Styrelsens uppgifter är att ansvara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter, att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och att se till att föreningens organisation är utformad så att ekonomin kan kontrolleras på ett betryggande sätt (7 kap. 4 § EFL). Dessa frågor har styrelsen ensam beslutanderätt om.

Begreppet "förvaltningen av föreningens angelägenheter" är enligt ovan nämnda kommentar till EFL (sidan 242) mycket vittgående. Allt som ligger utanför föreningsstämmans exklusiva kompetens (beslutanderätt) utgör förvaltning. Denna förvaltning ska självklart utövas inom ramarna för vad som enligt stadgarna är ändamålet med föreningen. I SKBs fall är det att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att 1) förvärva äganderätt eller tomträtt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter, 2) bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar, 3) förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar, 4) i samband med uthyrande av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, samt 5) bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med vad som sägs under punkterna 1–3.

När det finns en vd är hans eller hennes uppgift att sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar (7 kap. 29 § EFL). Till den "löpande förvaltningen" hör enligt ovan nämnda kommentar (sidan 271) "alla åtgärder som inte med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet är av osedvanlig beskaffenhet eller av stor betydelse. Avgränsningen påverkas av verksamhetens art och föreningens storlek".

Någon mer specifik vägledning för funktions- och ansvarsfördelningen mellan föreningsstämman, styrelse och vd ges inte i lagstiftningen. Det är utifrån befintlig lagstiftning och innebörden av denna som tolkningen av § 28 i SKBs stadgar ska göras. När styrelsen inhämtar föreningsstämmans mening, i sådana frågor som inte omfattas av föreningsstämmans exklusiva beslutanderätt, är styrelsen skyldig att följa de direktiv som föreningsstämman ger. Stämmodirektiv ska dock utgöra undantag och föreningsstämmans beslut i förvaltningsfrågor får, enligt kommentaren till EFL (sidan 245) inte gå så långt att styrelsen förlorar sin ställning som ansvarigt förvaltningsorgan i föreningen.

I motion 1 yrkas att styrelsen ska ges i uppdrag att utarbeta en plan för kvalitativ utbildning för medlemmar, fullmäktige och andra förtroendevalda. Planen ska presenteras för föreningens medlemmar på SKBs hemsida.

Engagerade medlemmar är en stor och värdefull tillgång för varje förening, även för SKB. Att som medlem engagera sig och delta i föreningens olika aktiviteter och möten liksom att följa utvecklingen via olika kanaler, är en bra förutsättning för att hålla sig informerad och öka sin egen kunskap. Det är dessutom mycket positivt när medlemmar själva tar initiativ till att mötas, diskutera och tillsammans driva olika frågor.

Styrelsen vill givetvis bidra till ökad kunskap hos både medlemmar och förtroendevalda. Inom SKB anordnas därför olika möten och träffar, såväl stadgereglerade som icke stadgereglerade, där det ges möjlighet att träffa andra medlemmar, förtroendevalda och anställda. Exempel på sådana möten och träffar är medlemsmöten för boende, köandes medlemsmöte, motionsmöte, föreningsstämma och fullmäktigedag samt kvartersrådets möten. På olika sätt ger dessa aktiviteter tillfälle att förmedla information, samråda, ställa frågor, delta i samtal och därigenom bidra till SKBs utveckling.

Med undantag för de senaste åren då pandemin inte möjliggjort fysiska möten, har nyvalda förtroendeledamöter bjudits in till en utbildningskväll. Den har varit uppdelad i två delar; en övergripande del som omfattar SKBs historia, hur föreningen är uppbyggd och fungerar utifrån bland annat de olika organens roller samt hur det fungerar med motioner och förslag till föreningsstämman. Den andra delen har vänt sig direkt till kvartersråden och omfattar deras roll och ansvar samt ekonomi. Digital information om fullmäktiges och kvartersrådets roller har också tagits fram.

SKB kommer även fortsättningsvis att se över både behov av att utveckla olika former av utbildningar och innehållet i dessa. Som exempel kan nämnas den nya rollen som hållbarhetsambassadör för kvarteren. Denna har testats det senaste året. Under innevarande år kommer alla kvarter att erbjudas att ha en sådan funktion. Hållbarhetsambassadörerna får bland annat möjlighet att träffa varandra och utbyta erfarenheter inom hållbarhetsområdet. Alla medlemmar, såväl köande som boende, kommer också under våren 2022 få möjlighet att delta på en digital föreläsning om biologisk mångfald. Därutöver har styrelsen för avsikt att tillsätta en arbetsgrupp bestående av representanter för såväl styrelse som fullmäktige och medlemmar, boende och köande, med uppdraget att ta fram förslag på utbildningsaktiviteter. Syftet med detta är att säkerställa att den erbjudna utbildningen motsvarar efterfrågan.

I motion 2 yrkas att det ska tillsättas en arbetsgrupp som tar fram tydliga riktlinjer och processer vad gäller tolkningen av § 28, för att bättre definiera vilka frågor som styrelsen ska gå till fullmäktige med för att få ett förankringsbeslut för att kunna gå vidare. Fram till dess att riktlinjer tagits fram bör styrelse och förvaltningsledning vara uppmärksamma på vilka frågor som skulle kunna vara av principiell natur eller större ekonomisk betydelse och dessa bör sedan dras inför fullmäktige.

I motionen nämns ett antal exempel på vad som är frågor av principiell betydelse: omdefinierande av markstrategi, miljö- och marknadsstrategi samt målsättning för hur många bostäder som ska byggas per år. Som exempel på frågor av större ekonomisk betydelse nämns principer och upplägg för finansiering av nybyggnation, föreningens soliditet, belåningsgrad och vinstnivå samt uppstart av projektering av nya bostadsområden.

Som framgår ovan av styrelsens redovisning ansvarar styrelsen, inom ramarna för lagstiftning och föreningens stadgar, för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Frågor om förvärv av fastigheter eller tomträtter och om nybyggnation liksom förvaltningen och utvecklingen av för-

eningens fastighets- och lägenhetsbestånd ryms inom den definition av föreningens ändamål som anges i stadgarna. Med hänsyn till SKBs omfattning – föreningen har runt 92 100 medlemmar, drygt 8 200 lägenheter fördelade på 146 fastigheter, belägna i sju kommuner och med ett marknadsvärde på mer än 29 miljarder kronor – anser styrelsen att nu nämnda frågor inte är av sådan principiell art att styrelsen är skyldig att före beslut inhämta föreningsstämmans mening. Enligt styrelsen skulle en fråga av principiell art kunna vara försäljning av en eller flera fastigheter eller att SKB helt skulle sluta bygga nya bostäder. Beträffande de frågor som i motionen nämns som varande av större ekonomisk betydelse delar styrelsen inte motionärens uppfattning. Tvärtom anser styrelsen att sådana frågor, återigen med hänvisning till bland annat föreningens storlek, faller inom styrelsens ansvar för föreningens ekonomiska situation. Ett exempel på en fråga av större ekonomisk betydelse skulle kunna vara att styrelsen anser att SKB inte längre ska finansiera nya bostäder på sedvanligt sätt, det vill säga med både eget och lånat kapital, utan med enbart eget eller enbart lånat kapital. Det ena skulle avsevärt påverka hyresmedlemmarnas upplåtelseinsatser och hyror och det andra innebära ett risktagande som inte kan betecknas som sedvanligt.

I motion 3 yrkas att det i SKB ska skapas en plattform för mer kontinuerlig dialog mellan styrelse och fullmäktige, utöver de årliga stämmorna, samt att styrelsen ska bli mer aktiva med ”förslagsdialog och propositioner till stämman”.

Som framgår ovan, under styrelsens synpunkter på motion 1, förekommer redan idag en dialog mellan styrelse och fullmäktige. Fullmäktiges formella inflytande utövas dock genom det organ som föreningsstämman utgör; för att fullmäktige ska kunna fatta beslut som är bindande för föreningen ska det alltså kallas till föreningsstämma. Någon plattform med beslutanderätt av det slag som föreslås i denna motion finns det inte stöd för i gällande lagstiftning.

Vid större frågor som till exempel inför kommande stadgeändring, finner styrelsen det mycket viktigt med ett ömsesidigt, aktivt engagemang. Därför arrangerades för detta ett stort antal aktiviteter under åren 2015–2019, exempelvis workshops, extra fullmäktigedag och extra medlemsmöten. Specifika arbetsgrupper med representanter från fullmäktige, hyresutskott, styrelse och tjänstemän inrättades. Arbetsgrupperna tog fram två rapporter som alla medlemmar fick tillfälle att lämna synpunkter på, via ett formulär. Det samlade underlaget låg sedan till grund för förslaget till inriktningsbeslut som den extra föreningsstämman år 2021 fattade beslut om.

Digitaliseringen i samhället har under de senaste åren möjliggjort att fler kan delta i digitala möten, samråd och aktiviteter. SKB startade under 2021 en digital medlemspanel. Panelen består av ca 1 600 köande och boende medlemmar som har anmält sig via skb.org och fortfarande kan anmäla sig för att delta. Syftet är att stämma av olika frågor och hittills har medlemmar tyckt till om ämnen som exempelvis hållbarhet, trygghet och trivsel. Dessa typer av digitala möjligheter kommer SKB också att ha i åtanke och använda inför framtida dialog med förtroendevalda.

Styrelsens och ledningens protokoll är inte offentliga. Varken medlemmar i föreningen eller utomstående har rätt att få ta del av dem. Styrelsen bestämmer med iakttagande av sin vårdnadsplikt om spridningen av protokollen. Revisorerna har dock alltid rätt att ta del av dem (kommentaren till EFL, sidan 268). En konsekvens av detta är att det inte finns någon skyldighet att göra varken styrelsens eller ledningens protokoll allmänt tillgängliga för fullmäktige. Styrelsen anser heller inte att detta är lämpligt, bland annat med tanke på de i protokollen antecknade personernas integritet och den affärssekretess som måste råda gällande vissa ärenden.

I motion 4 yrkas att styrelsen tillsammans med ett utskott ska ta fram en handlingsplan för att § 28 följs, att kommande principiella beslut och större ekonomiska beslut måste beredas via medlemmar med tydliga beslutsunderlag anpassade för samtliga medlemmars kunskapsnivå och att det ska framgå i beslutsunderlaget att det avser § 28 och hur medlem kan påverka

beslut. Det yrkas att frågan om var SKB ska bygga geografiskt ska anses vara en fråga av principiell art när det gäller byggande utanför Stockholm eller om det är av ekonomisk betydelse. Det yrkas vidare att frågan om fördelning av underhåll och nyproduktion ska anses vara en fråga av principiell art. Detsamma yrkas beträffande frågan om ökningstakten på nyproduktion. Slutligen yrkas att Kooperationen ska återupprättas, vilket innebär att medlemmar verkligen kan påverka SKB. För att detta ska ske måste styrelsen visa större transparens innan principbeslut tas.

Styrelsen har i sina synpunkter på motion 2 redogjort för sin inställning till vad som för en förening av SKBs omfattning kan anses ingå i styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter och vad som kan vara frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse. Styrelsen anser inte att det är varken möjligt eller lämpligt att i en handlingsplan en gång för alla definiera vad som för SKB är en fråga av principiell art eller av större ekonomisk betydelse. Det ligger i sakens natur att detta växlar över tid, bland annat i takt med att föreningen växer och utifrån exempelvis olika omvärldsfaktorer. Det får i stället anses vara styrelsens skyldighet att i samband med beslut i en fråga som bedöms ligga utanför vad som är av sedvanlig karaktär eller utanför föreningens ändamål noggrant överväga om man ska inhämta föreningsstämmans mening innan beslut fattas. Det ingår självklart i revisorernas granskning att uppmärksamma om styrelsen i en fråga borde ha agerat i enlighet med § 28. Styrelsen vill i sammanhanget även understryka att § 28 inte innebär att frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse ska beredas via föreningens medlemmar. Medlemmarnas inflytande i SKB utövas, som anförts ovan, av fullmäktigeledamöterna på föreningsstämman. En medlems rätt att närvara på en föreningsstämma är, om medlemmen inte är fullmäktigeledamot, begränsad till när en sådan medlems eventuella motion/-er behandlas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motion 1,

att avslå motionerna 2, 3 och 4.

Motion 5

Redovisa underlag för beslut om etablering i Uppsala!

av Jan Granath, fullmäktig Stångkusken

Stockholms Kooperativa Bostadsförening har byggt en fastighet i Uppsala och gjort en avsiktsförklaring med kommunen att bygga 500–600 lägenheter i kommunen. Beslutet om detta kunde man läsa på webben den 14 juni 2018. Vi har också kunnat läsa i svar på en motion som kallats förvaltningsfråga 2019 att SKB har antagit en vision som bland annat innebär att SKB skall bidra till att regionen växer.

Stora förändringar och stora ambitioner! Man behöver inte vara speciellt påläst eller kunna tolka stadgar och paragrafer för att fundera på om inte dessa beslut kanske borde prövas mot SKBs stadgar § 28. *Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse.*

Ett flertal motioner i frågan har lämnats, senast 2020 och 2021. Styrelsen har i sina svar på motionerna hänvisat till att frågan har diskuterats med fullmäktige. **Det finns** en uppenbar **risk** att både **medlemmar och fullmäktigeledamöter tror** att frågan diskuterats och **att fullmäktige**

ställt sig bakom beslutet om Uppsala. Jag vill påstå att så inte är fallet. Styrelsen har genomgående hänvisat till

1. Fullmäktigedagen 2013 då diskussioner fördes i grupper under kort tid och under ”lekfulla former” och utan några som helst restriktioner. Att hänvisa till detta som ett seriöst underlag för var SKB ska bygga är inte bra.
2. Styrelsen hänvisar också till en enkät till köande medlemmar där det uppges att Uppsala pekats ut som en tänkbar ort där medlemmarna önskar att SKB bygger. Att hänvisa till enkäten är fel/inte ärligt. Uppsala nämns överhuvudtaget inte i enkäten och den redovisning av den som finns!! Går att läsa på SKBs hemsida.

I svar på motionerna skriver styrelsen bl a ”SKBs fullmäktige har på tidigare möten varit med och definierat vilka kommuner man anser SKB ska prioritera att bygga bostäder i.” Några sådana diskussioner har inte förts. Man skriver också att ”Det pågår också en bredare analys som omfattar större delen av regionen. Den analysen ska slutligen landa i riktlinjer som anger var SKB ska prioritera att söka mark för ny bostadsbebyggelse.” Men man beslutade att bygga redan innan analysen var färdig och riktlinjer fastställda. Man skriver att ”både avsiktsförklaring och planering för förvaltning av fastighetsbeståndet har föregåtts av noggranna analyser”, men inga analyser har redovisats.

Nu är det första huset byggt och inflyttning har skett. Det kan vi inte göra något åt, men det är hög tid att styrelsen beskriver hur besluten har gått till och förklarar hur det har kunnat ske.

Jag yrkar att fullmäktige beslutar

-att ge styrelsen i uppdrag att på hemsidan (för samtliga medlemmar) publicera analyser och överväganden som har legat till grund för styrelsens beslut om att utvidga SKB:s område och att ingå en långsiktig överenskommelse med Uppsala om fortsatt byggande i kommunen.

Styrelsens utlåtande över motion 5, se motion 7.

Motion 6

Stopp för mer byggnation i Uppsala

av Anne-Lie Vilhelmsson, fullmäktig Agendan

Då Uppsala inte har beretts enligt §28 bör

fullmäktige ge bifall för

*Att all projektering och fortsatt investeringar i Uppsala stoppas

*Att stoppet blir kvar tills nytt beslut fattas på en stämma/extra stämma, efter sedvanlig beredning först hos medlemmar, kvartersrådsmöten och därefter som en punkt i stämman/extra stämman för beslut av fullmäktige.

Styrelsens utlåtande över motion 6, se motion 7.

Motion 7

Redovisning av styrelsens underlag för besluten om Uppsala

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Styrelsen beslutade år 2018 att utvidga verksamheten till Uppsala, utanför Stockholms län, och ingå en avsiktsförklaring gentemot Uppsala kommun om att bygga ett större antal lägenheter där. Det gjorde styrelsen utan att först tillfråga föreningsstämman, vilket krävs för principiellt viktiga frågor enligt stadgarnas § 28. Det har kritiserats i ett antal motioner. Men nu är fastigheten byggd, och stämman har avslagit yrkanden om att avveckla verksamheten i Uppsala.

Det är stötande att något tillfredsställande underlag för dessa principiellt och praktiskt viktiga beslut ännu inte har redovisats, trots upprepade frågor. Vissa av styrelsens hänvisningar har till och med varit felaktiga.

Styrelsen bör därför få i uppdrag att sammanställa och publicera en ingående redovisning av vad styrelsen grundade sina beslut om Uppsala på.

SKB:s styrelse beslutade år 2018 att börja bygga i Uppsala – utanför Stockholms län – och dessutom ingå en avsiktsförklaring gentemot Uppsala kommun om att bygga ett större antal lägenheter där. Det gjorde styrelsen utan att först tillfråga föreningsstämman, vilket krävs för principiellt viktiga frågor enligt stadgarnas § 28. Det är allvarligt, och det har kritiserats i ett antal motioner under åren 2019–2021.

Men nu är fastigheten byggd, inflyttning har skett, och stämman har avslagit yrkanden om att avveckla verksamheten i Uppsala och sälja fastigheten.

Det som dock med fog kan krävas är att styrelsen redovisar vilket underlag styrelsen hade för sina beslut om Uppsala. Svaren hittills har varit mycket bristfälliga.

Jag går här igenom vad styrelsen har hänvisat till – också därför att en del fullmäktigeledamöter **felaktigt uppfattat att fullmäktige ställt sig bakom** att SKB skulle börja bygga i Uppsala.

1. Styrelsen hänvisade år 2019* till **fullmäktigedagen år 2013**. Det som skedde då var att vi delades upp i grupper och – utan att behöva ta hänsyn till några som helst förutsättningar eller restriktioner och på kort tid – skulle placera ut legobitar på en karta där vi tyckte att SKB skulle kunna bygga, dessutom med olika typer av legobitar för olika typer av hus. Det är orimligt att beskriva detta som ett seriöst underlag för var SKB ska bygga, när det närmast liknade en lekstuga. (Se [Vi i SKB april 2014](#).)

2. Styrelsen hänvisade år 2019* till en **enkät år 2014** till köande där Uppsala påstods ha pekats ut som lämplig ort. Men Uppsala inte ens nämndes i den enkäten. Det var dessutom bara 18 procent som ville bo i annan kommun än Stockholm – och de ville främst bo i de näraliggande kommunerna Solna och Sundbyberg. (Se enkäten, https://www.skb.org/wp-content/uploads/Resultat-SKBs-demokratienkat-koande_2014.pdf.)

3. Styrelsen påstod år 2019* – med **fullmäktigedagen** och **enkäten** som grund – att ”både fullmäktigeledamöterna och de köande medlemmarna pekade ut Uppsala som en lämplig ort att expandera i”. Det påståendet stämmer inte alls – se ovan under 1 och 2. Och det hela förvärrades

när styrelsen fortsatte: ”Utifrån detta” – alltså det undermåliga underlag som fullmäktigedagen och enkäten utgjorde – ”har sedan SKBs styrelse antagit en vision som bland annat innebär att SKB ska bidra till att regionen växer.”

4. Styrelsen fortsatte både år 2020** och år 2021*** att hänvisa till **fullmäktigedagen år 2013** och **enkäten år 2014** utan att på minsta sätt kommentera de kritiska anmärkningar som framfördes i motioner år 2020 och 2021 om att de inte innebar något stöd för utvidgningen till Uppsala. Det kan knappast uppfattas på annat sätt än att styrelsen inte hade något att anföra mot kritiken, det vill säga att anmärkningarna var korrekta.

5. Styrelsen hänvisade år 2019* till en **motion år 2018** om utvidgat geografiskt område vid byggande. Men den motionen hade styrelsen gallrat bort som ”förvaltningsfråga” och ville inte att stämman skulle behandla – så oviktig ansåg styrelsen då att motionen var. Styrelsen hade inte skrivit något utlåtande med förslag till beslut som stämman kunde ta ställning till utan bara ett kort svar på sju meningar.

Det motionärerna ville var dessutom att styrelsen skulle **utreda** möjligheterna att bygga i Mälardalsregionen, och de skrev vidare: ”En **marknadsundersökning** bör genomföras för att verifiera att det finns ett intresse hos föreningens medlemmar att kunna bo i närliggande orter.” Men någon sådan utredning eller marknadsundersökning har inte gjorts.

6. Styrelsen skrev år 2018****: ”SKBs fullmäktige har på tidigare möten varit med och **definierat vilka kommuner** man anser SKB ska prioritera att bygga bostäder i.” Det är obegripligt vad styrelsen refererar till – det finns inga sådana beslut av fullmäktige.

7. Styrelsen skrev år 2018****: ”Det pågår också en **bredare analys** som omfattar större delen av regionen. Den analysen ska slutligen landa i **riktlinjer** som anger var SKB ska prioritera att söka mark för ny bostadsbebyggelse.” Men innan den analysen var färdig och riktlinjer fastställda beslutade alltså styrelsen att bygga i Uppsala.

8. Styrelsen hänvisade år 2020** till **tidigare diskussioner** och skrev: ”Frågan om styrelsens beslut att bygga i Uppsala har föranlett diskussioner vid föreningsstämmorna 2018 och 2019 med anledning av då inkomna ärenden till stämmorna. Vid båda tillfällena uttryckte stämmorna stöd för styrelsens beslut. Det är därför inte korrekt att påstå att styrelsen beslutat om byggandet i Uppsala ’utan förankring hos stämman och medlemmar’.”

Påståendet är häpnadsväckande. Motionen (förvaltningsfrågan) år 2018**** gällde Mälardalen, inte Uppsala – se ovan under 5. Och ställningstagandet till motionen (förvaltningsfrågan) år 2019* kom **efter** styrelsens beslut om Uppsala och kan alltså omöjligt ha varit något stöd för det beslutet.

9. Styrelsen hänvisade år 2020** till att ”Uppsala uppfyller **kravet på en pendlingstid** under 60 minuter”. Men det kravet är inte något som fullmäktige har beslutat, utan det är ett självpåtaget krav som återfinns i den så kallade markstrategin, som har beslutats av styrelsen – återigen i strid med kravet i stadgarnas § 28 att principiella frågor ska underställas föreningsstämman.

10. Styrelsen sade år 2020** att ”styrelsens beslut att bygga i Uppsala är naturligtvis **grundat på samma kalkyler** som gäller för SKBs övriga projekt”. Det måste innebära att styrelsen inte har gjort några speciella överväganden principiellt i fråga om att utvidga verksamheten för Stockholms Kooperativa Bostadsförening utanför Stockholmsregionen, att styrelsen inte har gjort några speciella övervägande i praktiska avseenden av vad det innebär att förvalta en fastighet som ligger på så stort avstånd från övriga, med placering av och resor för personal och annat och att styrelsen inte har gjort några speciella överväganden i demokratiskt hänseende av vad det innebär att ha medlemmar i Uppsala som blir geografiskt isolerade från övriga. Det är anmärkningsvärt.

11. Styrelsen hänvisade år 2019* till att ”både avsiktsförklaring och planering för förvaltning av fastighetsbeståndet har föregåtts av **noggranna analyser**”. Men eftersom inte en enda av de analyser som styrelsen påstår finns har redovisats saknar påståendet relevans.

För övrigt har inte enkla frågor per mejl om vid vilka sammanträden styrelsen har behandlat frågan om Uppsala besvarats.

Sammanfattningsvis: Styrelsen har hittills inte redovisat något beslutsunderlag av substans för besluten om Uppsala. Flertalet hänvisningar har visat sig vara felaktiga eller tämligen innehållslösa. Påståendena om att fullmäktige har uttalat stöd för Uppsala före besluten är felaktiga.

Eftersom utvidgningen av SKB:s verksamhet utanför Stockholms län – och avsiktsförklaringen gentemot Uppsala kommun – är av stor betydelse både principiellt och praktiskt är det stötande att styrelsen inte har redovisat relevanta grunder för besluten om Uppsala, trots upprepade frågor.

Det är hög tid att styrelsen redovisar substantiellt underlag för besluten om Uppsala.

Om så inte sker finns det möjlighet att begära **särskild granskning** (enligt [9 kap.](#) lagen om ekonomiska föreningar) av besluten om Uppsala. Det krävs numera inget stämmobeslut för detta, utan det räcker med att minst en tiondel av samtliga röstberättigande inkommer med en skrivelse till Boverket med en sådan begäran. Ur flera synvinklar är det dock bättre om den möjligheten inte behöver utnyttjas.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att för medlemmarna sammanställa och på hemsidan publicera en ingående redovisning av vad styrelsen grundade sina beslut om utvidgning till Uppsala och avsiktsförklaring gentemot Uppsala kommun på.

* Se svaret på ”förvaltningsfråga” 9 år 2019 (motion som styrelsen hade gallrat bort och inte ville att stämman skulle behandla) i [häftet med s.k. förvaltningsfrågor år 2019](#)

** Se utlåtandet över motionerna 9–12 år 2020 i [häftet med motioner år 2020](#)

*** Se utlåtandet över motion 4 år 2021 i [häftet med motioner år 2021](#)

**** Se svaret på ”förvaltningsfråga” 1 år 2018 (motion som styrelsen hade gallrat bort och inte ville att stämman skulle behandla) i [häftet med s.k. förvaltningsfrågor år 2018](#).

Styrelsens utlåtande över motionerna 5, 6 och 7

Framtagandet av markstrategin föranleddes av ett beslut på ordinarie föreningsstämman 2018. Där behandlades ett ärende gällande ”Utvidgat geografiskt område vid byggande (Mälardalen)”. I det ärendet påpekades att både köande och boende medlemmar har ett behov av att erbjudas lägenheter i Mälardalsregionen. Styrelsen ställde sig i sitt yttrande positiv till detta. Fullmäktige beslutade att överlämna ärendet till SKBs styrelse och vd för handläggning, enligt styrelsens redovisade svar. Under diskussionen av ärendet framställdes ett tilläggsyrkande, nämligen att styrelsen skulle återkomma till stämman med förslag till geografisk inriktning. Stämman avlog detta yrkande. Styrelsen har utifrån det beslutet arbetat vidare med frågan och tagit fram en markstrategi. I denna nu fastställda strategin tydliggörs att SKB ska söka mark i områden från

vilka man med kollektiva färdmedel kan ta sig till Stockholm central inom 60 minuter. Detta motiveras bland annat av att det är avståndet mätt i restid med allmänna kommunikationsmedel snarare än det geografiska läget som ska vara avgörande för var SKB bör bygga.

Tilläggs bör att SKB inte förbundit sig att bygga mer i Uppsala. I avsiktsförklaringen står att parterna ska verka för att SKB ska kunna bygga upp ett bestånd bestående av 500 – 600 Bostäder. Innan beslut tas om fortsatta investeringar måste de ekonomiska förutsättningarna vara givna så att en rimlig hyra kan sättas.

Innan etableringen gjordes en markandsanalys av ett externt konsultbolag som visade på att tillväxten i Uppsala anses vara god och att bostadsbehovet väntas öka. Analysen är av konkurrens- mässiga skäl inte lämplig att göra offentlig. Dessutom har SKB ca 1 300 medlemmar i Uppsala och inräknas även några av kranskommunerna till Uppsala så blir siffran ca 1 600. Dessutom pendlar över 6 000 människor dagligen mellan Stockholm och Uppsala.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 5, 6 och 7.

Motion 8

SKB bör snarast återkalla och upphäva avsiktsförklaringen till Uppsala kommun om att fortsätta bygga hyresrätter där under en 10årsperiod.

av Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan

Vem ställer sig i kö i Stockholms Kooperativa Bostadsförening för att få en bostad i Uppsala? Inte någon av dem jag känner till. Vad tycker de köande om att deras medlemsavgifter används till att finansiera byggande som de inte har något intresse av? Ska SKB ge en extrasnabb fil för den som söker bostad i Uppsala, allt medan de flesta i SKBs medlemskö vill bo i Storstockholm?

SKB har nyligen formulerat sin "vision". Den avslutas med orden: "Vi utvecklar områdena där våra medlemmar bor och bidrar till att hela Stockholmsregionen växer".

Uppsala hör inte till Stockholmsregionen.

Som vi vet har SKB redan byggt flera lägenhetshus i Uppsala. Några fler bör det inte bli. Men tyvärr - utan att förankra detta på föreningens årsstämma - har f d VDn och styrelsen åtagit sig att långsiktigt bygga i Uppsala. Uppsala kommun har av SKB fått en avsiktsförklaring om att där under en tioårsperiod bygga 500-600 bostäder.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen - nu med en ny VD - i uppdrag att återkalla avsiktsförklaringen om att bygga upp till 600 kooperativa hyresrätter i Uppsala.

att SKB koncentrerar sitt byggande till Storstockholmsområdet.

Styrelsens utlåtande över motion 8, se motion 10.

Motion 9

Vilken markstrategi ska gälla i Stockholms Kooperativa Bostadsförening?

av Christer Behnke, fullmäktig Björkhagen

Om markstrategi ändras från att bygga i Storstockholm till att bygga i en omkrets som nås via kollektiv trafik inom 60 minuter från Stockholms centralstation bör detta ses som en principiell fråga enligt §28.

Man har från styrelsens sida hävdat att det är svårt att få markanvisningar i tillräcklig utsträckning i Storstockholm och därför måste vi söka oss utanför Storstockholm.

Antalet markanvisningar är enligt styrelsen mellan 80 och 100 bostäder per år i Storstockholm.

Eftersom man säger att målsättningen är 200 bostäder per år räcker detta inte utan man måste söka sig utanför Storstockholm. Det är osäkert om målsättningen på 200 bostäder beslutats i fullmäktige.

Det vore intressant att veta hur stort antal markanvisningar totalt sett som delas ut per år i Storstockholm. Det skulle ge en bild av hur lyckosamma vi är i konkurrensen med andra bygg och bostadsbolag.

Går det att göra mer för att lyckas bli tilldelad en större andel än idag?

Sedan är det ju så att vi medlemmar finansierar nybyggnation direkt och indirekt via lån och det vore intressant att veta var vi, boende och köande medlemmar tillsammans och separat vill att föreningen bygger. Var vill vi bo och var vill vi att föreningen satsar våra pengar.

Ett första steg i detta är att vi i fullmäktige får möjlighet att fatta beslut om vilken markstrategi som ska gälla.

Nästa steg bör vara att undersöka vad köande och boende medlemmar totalt och separat vill bo och var vi vill bedriva nybyggnation. Detta kan göras med en enkätundersökning som ställs till alla medlemmar

Jag yrkar att

Fullmäktige tar beslut om den markstrategi som ska gälla i SKB.

Alternativ 1

SKB bygger i Storstockholm.

Alternativ 2

SKB bygger i en omkrets som nås med kollektivtrafik på 60 min från Stockholms central.

Styrelsens utlåtande över motion 9, se motion 10.

Motion 10

Var kan SKB bygga?

av Åsa Janlöv, kömedlem

Enligt stadgarna har föreningen säte i Stockholm men där sägs inget om var det ska byggas. För många medlemmar är namnet SKB en fingervisning om att "Stockholmsområdet" är det rådande.

För att inte hamna i diskussion med styrelse och medlemmar om byggnationers plats är ett förslag, att SKB beslutar om byggstarter inom ett av fullmäktige godtaget område.

Förslag att föreslå Stockholms län, då inkluderas Södertälje, Nykvarn, Nynäshamn, Sigtuna, Norrtälje, Värmdö m fl orter eller en timmes kollektivtrafik från Stockholm C.

Skulle ett område utanför, område som beslutats att bygga inom, visa sig attraktivt för styrelsen, ska det tas upp i fullmäktige enligt *paragraf 28 - Styrelsen ska inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse*. Det beslut som då tas - ska gälla. Paragraf 28 bör kvarstå i en stadgerevision.

Yrkar på att

fullmäktige beslutar om att nybyggnationer görs inom Stockholms län och/eller en timmes resväg kollektivt från Stockholm C.

Styrelsens utlåtande över motionerna 8, 9 och 10

Motionärernas frågeställningar är till stora delar redan besvarade i utlåtanden över motionerna 9–12 till 2020 års föreningsstämma (behandlades vid den extra föreningsstämman i november 2021), motion 4 till 2021 års föreningsstämma samt förvaltningsärende 1 till 2018 års föreningsstämma och förvaltningsärende 9 till 2019 års föreningsstämma (båda förvaltningsärendena behandlades som motioner enligt stämmobeslut). Under diskussionen av ärendet år 2018 framställdes ett tilläggsyrkande, att styrelsen skulle återkomma till stämman med förslag till geografisk inriktning. Stämman avslög detta yrkande. Styrelsen hänvisar till sina utlåtanden över dessa motioner men vill ändå poängtera att vid samtliga motioner gällande SKBs geografiska utbredning har föreningsstämman fattat beslut i enlighet med styrelsens linje, att 60 minuters resväg med kommunala färdmedel till Stockholm central avgränsar det område SKB ska verka i. Detta motiveras bland annat av att det är avståndet mätt i restid med allmänna kommunikationsmedel, snarare än det geografiska läget, som ska vara avgörande för var SKB bör bygga. Som exempel på restider till Stockholm central kan nämnas att det från kvarteren Skarpbrunna i Botkyrka, Muraren i Täby och Modellören i Gustavsberg tar över 40 minuter med kollektivtrafik. Det är längre tid än det tar att åka från Uppsala.

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

Byggandet i Uppsala har inte medfört att SKB avstått från möjligheter att bygga i Stockholm.

Nedan följer en sammanfattning av ovan nämnda motioner och beslut.

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

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

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

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

Fråga om målet att producera 200 lägenheter om året ställs i motion 19. Även den frågan har hanterats vid tidigare föreningsstämmor, nämligen i samband med behandlingen av dels förvaltningsärendena 22 och 23 vid 2016 års föreningsstämma, dels förvaltningsärende 2 vid 2018 års föreningsstämma (det senare behandlat som motion). Utgångspunkten för styrelsens svar på sistnämnda ärende var SKBs ändamål som det är formulerat i stadgarnas § 2, nämligen att föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bygga och förvalta bostadslägenheter. Det stora antalet köande i förhållande till befintligt lägenhetsbestånd visar att det finns ett stort behov av att producera fler lägenheter, vilket motiverar styrelsens ambitionshöjning – att öka den genomsnittliga årsproduktionen från 100 till 200 lägenheter. Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag. Styrelsen har i dagsläget ingen annan uppfattning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motion 8 samt första yrkandet i motion 9,

att anse andra yrkandet i motion 9 samt motion 10 besvarade.

Motion 11

SKBs hantering av hyreshöjningsfördelningsmodellen

av Birgitta Carlerhag, fullmäktig Tappan

Den 4 november 2014 beslutade styrelsen om en modell för fördelning av hyreshöjningar, den s k hyreshöjningsfördelningsmodellen. Först **därefter** på fullmäktigedagen den 22 november 2014 presenterades modellen kortfattat för fullmäktige. **Beslutet att införa modellen borde rimligen ha föregåtts av redovisning och beslut på en föreningsstämma eftersom modellen tillkommit genom ett uppdrag från fullmäktige.** Styrelsen är dessutom enligt **stadgarnas § 28** skyldig att inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen är en modell för differentiering av hyreshöjningar vid de **årliga** hyresförhandlingarna. Modellen har en tydlig marknadsinriktning där två av parametrarna **Kötid** och **Geografiskt Läge** grundar sig på attraktivitet. De viktas sammantaget till 70 %. **Kostnader att bo**, hyra och upplåtelseinsats viktas till 25 %. Fastighetens **Standard, utifrån värdeår** viktas anmärkningsvärt nog till endast 5 %. Det kan starkt ifrågasättas om modellens parametrar och konstruktion har tillräcklig relevans för att svara upp mot kriterierna för hyressättning enligt **stadgarnas §42 (lägenhetens storlek, standard, läge, ålder och övriga förmåner knutna till lägenheten)**.

Med en notis i novembernumret 2021 av Vi i SKB fick vi veta att det gjorts **en utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen (Utvärderingsrapport 21-09-08)**. Utvärderingsgruppens slutsats är att modellen fungerar bra och att den rekommenderas förlöpa och omprövas vart femte år. Rapporten borde självklart ha uppmärksamats med en nyhetsnotis på SKBs hemsida och med uttalanden från styrelse respektive hyresutskott om hur man ställer sig till rapportens rekommendationer.

Några iakttagelser

- Redovisningen av modellens effekter under 2015–2021 kan förleda en att tro att hyreshöjningen är lika för fastigheter inom samma område. I själva verket finns det fastigheter i ”attraktiva områden” där hyreshöjningen ligger på en lägre nivå medan andra fastigheter i samma område finns med på hyreshöjningarnas tio i topplista år efter år. Trenden är tydlig vad gäller innerstaden. Det är de äldre fastigheterna som fått de högsta höjningarna.
- Differentieringens effekter på längre sikt sägs det inget om. Är målet att skapa ”flyttkedjor” och ekonomisk boendesegregation? Ett successivt införande av marknadshyror?
- Hyresutvecklingen för nyproduktionen 2015–2021 exkluderas och redovisas inte.
- Modellens ursprungliga fyra parametrar har i rapporten blivit fem, utan någon förklaring.
- Modellen har kritiserats och ifrågasatts i motioner till flera föreningsstämmor. Utvärderingsgruppen framför att det förutom detta inte har förekommit några ifrågasättanden från SKBs hyresmedlemmar. Det är inte särskilt förvånande eftersom modellens spridningseffekt inte redovisas fullt ut. Hur många är medvetna om modellens konstruktion och konsekvenser? Differentieringen blir tydligare vid högre hyreshöjningar. Vid en generell hyreshöjning på 2% skulle det, enligt SKBs egna beräkningar, skilja sig från 3,07 % ner till 0,85 % i hyreshöjning mellan olika fastigheter (info till fullmäktige, fullmäktigedagen 22 nov 2014).
- Det görs jämförelser med Stockholms stads allmännyttan och projektet Stockholmshyra (även det en modell för differentierad hyressättning). Efter fleråriga förhandlingar med Hyresgästföreningen lades projektet ner i oktober 2021, då parterna inte kunde enas.

SKB är inte vilket bostadsföretag som helst. Med en kooperativ värdegrund, som sägs ska präglas av öppenhet, rättvisa, möjlighet att påverka, är det hög tid att inkludera fullmäktige i diskussionerna och besluten om hyressättningen i SKB.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att lägga fram utvärderingsrapporten om hyreshöjningsfördelningsmodellen, för diskussion och beslut om rapportens rekommendationer och modellen, på nästa ordinarie föreningsstämma eller vid en extrastämma dessförinnan.

Styrelsens utlåtande över motion 11, se motion 14.

Motion 12

Utvärderingen av modellen för hyreshöjningar bör göras om innan modellen fortsatt tillämpas

av Lena Berg, hyresmedlem Stångkusken

Årets hyreshöjning blev en krass insikt om att kvarteret Stångkusken, tillsammans med några andra kvarter i innerstaden i Stockholm, bär den absolut största ekonomiska fördelningsbördan av SKBs sammanlagda hyreshöjningar. Förklaringen ligger i konstruktionen av den nya s.k. Hyreshöjningsfördelningsmodell 2014 som SKB tillämpar från och med 2015 års hyreshöjning. Modellen har utvärderats efter 5 års tillämpning, dvs år 2021. Under de fem år som modellen tillämpats har hyrorna i innerstaden i genomsnitt höjts med 10,0 % enligt utredningen.

Utvärderingen av den nya modellen har genomförts av en intern arbetsgrupp inom SKB, delvis bestående av samma personer som utformade denna modell. Utvärderingsgruppens arbete och resultat har kommunicerats externt till de boende genom minsta möjliga ansträngning, *i en enda förskönande mening* i tidningen Vi i SKB (hösten 2021): "Gruppens slutsatser i huvudsak är att modellen fungerat väl". För mer information får läsarna, inklusive alla äldre personer, själva aktivt leta sig fram till digital rapport på SKBs hemsida. (*Rapporten 2021-09-08 finns på www.skb.org/om-oss/foreningen/regler-och-riktlinjer*).

Utvärderingens arbete och slutsatser innehåller flera bristande analyser och uppenbara motsägelser.

En motsägelse är att det understryks att modellen utformats för att vara förutsägbar och inte vara baserad på "godtycke". Därför bygger den bl.a. på etablerade modeller såsom områdesindelning i Stockholm. Samtidigt förklaras att Uppsala naturligtvis inte passar in i Stockholms områdesindelningar och måste därför behandlas "i en samlad bedömning och förhandling" vid sidan om, dvs. godtyckligt.

Det har inte analyserats kring faktorer som *borde* ha inkluderats i modellen men som inte kom med från start. Inte heller hur modellens utfall har påverkats av kriser (pandemin), såsom inställda lägenhetsvisningar (påverkar flyttbenägenhet) och uteblivna informationsmöten.

Pandemin har lett till att samhället i stort uppmärksammat att de äldre medborgarna är särskilt sårbara. Utredningen varit totalt tondöv för detta faktum.

Eftersom modellen viktar faktorn **Kötid** allra högst resulterar detta i att den högsta kostnadsbördan fördelningsmässigt läggs på SKBs äldsta och mest trogna medlemmar. Det blir ett tungt ok för de individer som redan är de mest sårbara i samhället. Det är inte hållbart, inte ens rimligt, att försvara en sådan fördelningseffekt som modellen har skapat. SKB borde kunna bättre. SKB har hög svansföring externt när det gäller hållbarhetsfrågor, men glömmar att definitionen av begreppet *hållbarhet* även bygger på dimensionen *socialt hållbart*.

Oklarheter och frågor att förtydliga heter ett avslutande kortfattat stycke i rapporten. Här landar utredarna i ytterst vaga förslag på korrigeringar av modellens konstruktion. Sammantaget indikerar detta att arbetet med utvärderingen faktiskt inte är klart.

Trots detta blir Utvärderingsgruppens första slutrekommendation, att modellen ska tillämpas även fortsättningsvis.

Slutligen tar jag fasta på en mening i rapporten: ”Det är angeläget att medlemmarna har förtroende för modellen.” Utvärderingen bör därför först komma i mål, dvs göras om och göras klar, innan modellen fortsatt kan användas.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att utvärderingen av Hyreshöjningsfördelningsmodellen som SKB genomfört i intern arbetsgrupp och som rapporterats 2021-09-08 görs om innan modellen fortsatt tillämpas.

att utvärderingsgruppens slutsats ”Det är angeläget att medlemmarna har förtroende för modellen” ska tas tillvara i det fortsatta arbetet med Hyreshöjningsfördelningsmodellen och att SKB tydligt redogör för hur detta ska säkerställas.

att SKB skapar större transparens och kommunikativt engagemang i frågan om Hyreshöjningsfördelningsmodellens utformning, effekter och löpande revideringar.

Styrelsens utlåtande över motion 12, se motion 14.

Motion 13

Modellen för hyreshöjningar

av Åke Persson, kömedlem

I SKB:s modell för fördelning av hyreshöjningar är parametrarna kötid och läge totalt dominerande. De utgör tillsammans 70% medan lägenhetens standard utgör 5%. Dvs storleken på hyreshöjningen beror till övervägande del på hur attraktivt läge lägenheten har. Detta är verkligen en marknadsanpassning av hyrorna. Är detta förenligt med de grundläggande tankarna bakom SKB?

En grundläggande tanke för SKB har varit att varje kvarter skall bära sina egna kostnader. Kostnaden för ett kvarter har i princip ingenting med läget att göra så nuvarande modell för hyreshöjningar leder succesivt till att det äldre beståndet i attraktiva lägen mer och mer får subventionera det yngre beståndet.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen uppdrag i:

-att skrota/avveckla nuvarande modell för fördelning av hyreshöjningar till förmån för samma höjning i kr/kvm i hela beståndet.

-att redovisa kostnad/intäkt för varje kvarter/fastighet.

-att beslut om nybyggnation enbart sker när man är förvissad om att medlemmarna efterfrågar lägenheter till den hyres/insatsnivå som erfordras för att det nya kvarteret/fastigheten skall kunna bära sina egna kostnader.

Motionen stöds av kvartersrådet i Stångkusken.

Styrelsens utlåtande över motion 13, se motion 14.

Motion 14

Beslut av stämman om modellen för fördelning av hyreshöjningar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Genom föreningsstämmans bifall till en motion år 2014 fick styrelsen och hyresutskottet i uppdrag att utarbeta en modell för fördelning av hyreshöjningar. När den var klar fastställdes den av styrelsen, trots att föreningsstämman borde ha beslutat om den.

Kritik har återkommande framförts mot att modellen inte har beskrivits ordentligt, att poängtalen för SKB:s olika fastigheter inte har redovisats och att det är tveksamt om modellen överensstämmer med vad stadgarnas § 42 säger om grunderna för beräkning av hyran.

Nu har en utvärdering av modellen gjorts, och en arbetsgrupp har skrivit en rapport med rekommendationer beträffande modellen. Styrelsen bör få i uppdrag att lägga fram rapporten för föreningsstämman, för diskussion och beslut om rekommendationerna i den.

Hyressättningen diskuteras regelbundet inom SKB – av naturliga skäl. Hyran är viktig för den enskilda hyresgästen-medlemmen.

Det är styrelsen som beslutar om hyrorna i fastigheterna, men hyressättningen ska ske enligt de grunder som anges i stadgarnas § 42:

”Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.”

Riktlinjer för hur denna bestämmelse ska tillämpas fastställs av föreningsstämman.

Före hyresändring ska styrelsen samråda med hyresutskottet.

Under en period skulle hyrorna sättas efter ”lägenheternas relativa värden”, vilket förklarades som ”en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.” Men det var svårt att tillämpa och svårt att relatera till de grunder som anges i stadgarna.

Förslag om att förtydliga begreppet ”läge” har framförts men avslagits.

Kritik har vid åtskilliga tillfällen framförts mot alltför knapphändiga motiveringar för hur hyreshöjningarna har fördelats på olika fastigheter.

För att åstadkomma större tydlighet om motiven för hur hyreshöjningarna fördelas föreslogs i en motion år 2014 att styrelsen skulle få ”i uppdrag att i samråd med hyresutskottet utarbeta och presentera en modell för hyressättningen inom SKB”. Styrelsen tillstyrkte förslaget, och stämman biföll det.

Eftersom det var ett uppdrag som styrelsen hade fått av föreningsstämman var det givet att uppdraget skulle presenteras för föreningsstämman för beslut. Men i stället beslutade styrelsen

själv att fastställa modellen – utan att tillfråga föreningsstämman. Modellen presenterades bara mycket översiktligt vid fullmäktigedagen hösten 2014 och därefter i *Vi i SKB*.

Året efter kom kritik i motioner. Där fanns yrkanden om att beskriva modellen mer utförligt och att redovisa poängtalerna för de olika fastigheterna. Där fanns också yrkanden om att upphäva styrelsens godkännande av modellen och ge styrelsen i uppdrag att revidera den så att den skulle stå i överensstämmelse med stadgarnas § 42. Men yrkandena avslogs.

Nästkommande år, 2016, hade motionerna om hyressättningen gallrats bort av styrelsen och behandlades inte av stämman – i strid med lagen om ekonomiska föreningar. Yrkandena gällde att redovisa poängtalerna, att revidera modellen och att upphäva godkännandet av modellen. Inte heller vid den extra stämman som begärdes för att behandla motionerna i sak blev motionerna behandlade.

År 2017 föreslogs en särskild granskning av modellen, men förslaget avslogs.

Senare beslutades att en utvärdering av modellen skulle ske.

Utredningen har blivit fördröjd på grund av corona men är nu färdig, och en rapport har publicerats. En kort notis om den finns i höstens *Vi i SKB*, men på hemsidan finns ingen nyhet om den, vilket borde ha varit självklart, utan i stället har den i praktiken gömts undan och kan upptäckas först om man går till *Om oss > Föreningen > Lagar, stadgar och riktlinjer* och där klickar på *Riktlinjer*.

Föreningsstämman – som borde ha fått besluta om modellen när den infördes – bör nu få diskutera utvärderingsrapporten och besluta om rekommendationerna i den. Mot bakgrund av tidigare hantering av hyresfrågan är det dock inte givet att styrelsen kommer att ta upp rapporten för beslut på stämman. Därför bör styrelsen få det uppdraget.

För övrigt bifölls vid extrastämman i november förra året ett motionsyrkande om att ”redovisa poängtalerna från 2015 och framåt för samtliga fastigheter/förvaltningsenheter för de fyra parametrarna som används i modellen för fördelning av hyreshöjningar”. Det uppdraget har för närvarande inte verkställts, drygt två månader efter beslutet.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att ta upp rapporten om utvärderingen av hyreshöjningsfördelningsmodellen på föreningsstämman för diskussion och beslut om rekommendationerna i rapporten.

Styrelsens utlåtande över motionerna 11, 12, 13 och 14

Ramverk för fastställande av hyra

Enligt gällande lagstiftning och SKBs stadgar är det en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen, efter samråd med hyresutskottet. Hyran ska fastställas utifrån grunder angivna i stadgarna och i enlighet med gällande riktlinjer för hyressättning. Grunder för hyressättning av den enskilda lägenheten är enligt stadgarna storlek, standard, läge, ålder och lägenhetens övriga förmåner knutna till lägenheten. Utöver stadgarnas bestämmelser har fullmäktige vid föreningsstämman år 2009 fastställt riktlinjer för hyressättning. I dessa slås fast att det under det årliga hyressamrådet ska göras en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav. Föreningsstämman har också slagit fast att skillnaden i hyreshöjning mellan olika fastigheter ett enskilt år inte får vara större än fyra procentenheter.

Således ska styrelsen, inom ramen för stadgarnas och hyresriktlinjernas bestämmelser, efter samråd med hyresutskottet, fastställa den årliga hyreshöjningen och hur den ska fördelas. En höjning där alla förvaltningsenheter höjs lika, vare sig det sker med samma krontal per kvadratmeter eller procentsats, skulle, enligt styrelsens uppfattning, innebära att hyresriktlinjerna om att bedöma hur förvaltningsenheter och lägenheter ska hyressättas i förhållande varandra, inte följs. Samma procentuella höjning skulle dessutom öka oönskade hyresskillnader.

Modell för fördelning av hyreshöjningar

Differentiering av de årliga hyreshöjningarna gjordes även innan hyreshöjningsfördelningsmodellen infördes. Differentieringen fastställdes då av styrelsen efter samråd med hyresutskottet. Utgångspunkten var då vad som vid varje tidpunkt ansågs skäligt, utifrån stadgar och hyresriktlinjer.

Föreningsstämman år 2014 fattade beslut, efter förslag från motionär och med bifall från styrelsen, att ge styrelsen i uppdrag att i samråd med hyresutskottet utarbeta och *presentera* en modell för hyressättningen inom SKB. Styrelsen och hyresutskottet utsåg en arbetsgrupp bestående av en styrelseledamot, tre tjänstemän och tre representanter för hyresutskottet. Arbetsgruppen tog fram ett förslag till modell, som styrelsen fattade beslut om att anta i oktober 2014. Styrelsen fullgjorde sitt uppdrag gentemot fullmäktige genom att presentera modellen vid fullmäktigedagen år 2014 (något beslut om att modellen skulle underställas fullmäktige för beslut vid föreningsstämma finns inte).

Modellens syfte är att konkretisera stadgarnas och hyresriktlinjernas bestämmelser om hyressättning. Därutöver har syftet varit att den ska vara enkel att tillämpa samt vara förutsägbar och stabil över tid. De parametrar som modellen baseras på är läge (30 procent), kötid (40 procent), nuvarande hyra (20 procent), insats (5 procent) och värdeår (5 procent).

Utvärdering av hyreshöjningsfördelningsmodellen

I yttrande över motion 12 till 2017 års föreningsstämma föreslog hyresutskottet att modellen skulle utvärderas, vilket nu gjorts. Utvärderingen har genomförts av en grupp bestående av två styrelseledamöter, tre representanter för hyresutskottet och två tjänstemän. En tjänsteman och en representant för hyresutskottet som också deltog vid modellens framtagande, ingick även i utvärderingsgruppen. Övriga fem medlemmar av utvärderingsgruppen var inte delaktiga i arbetet med att ta fram modellen.

Utvärderingsgruppen har granskat modellen, dess parametrar och viktning samt studerat dess effekter under åren 2015–2021. Gruppen anser enhälligt, vid en sammanvägd bedömning, att hyreshöjningsfördelningsmodellen överensstämmer med stadgarnas och hyresriktlinjernas bestämmelser om hyressättning. Den leder till en rimlig differentiering/spridning och bidrar, genom de tillämpade parametrarna, till att styrelsen lever upp till sitt ansvar vad gäller bedömningen av hur förvaltningsenheterna och lägenheterna ska hyressättas i förhållande till varandra. Även kraven på enkelhet, förutsägbarhet och stabilitet anses vara uppfyllda. Styrelsen delar utvärderingsgruppens uppfattning.

Utvärderingsgruppens rapport har, i enlighet med överenskommelse mellan styrelsen och hyresutskottet, publicerats på föreningens webbplats. Rapporten finns tillgänglig i anslutning till information om gällande hyresriktlinjer och övrig information om hyreshöjningsfördelningsmodellen. Vidare har alla medlemmar uppmärksamats genom notis i Vi i SKB.

Som framgår av utvärderingsrapporten har hyran, i området med de lägsta hyreshöjningarna, höjts med totalt 68 kronor per kvadratmeter och år under den sjuårsperiod som utvärderingen omfattar. Detta motsvarar en genomsnittlig hyreshöjning på 57 kronor per månad för en lägenhet

på 70 kvadratmeter. I området med de högsta höjningarna höjdes hyran under samma period med 115 kronor per kvadratmeter och år. Detta motsvarar för en lika stor lägenhet en genomsnittlig hyreshöjning på 96 kronor per månad.

Övriga frågor som lyfts fram i motionerna 11–14

Marknadshyra

Att jämföra en differentiering av de årliga hyreshöjningarna med införande av **marknadshyra** är inte relevant. Marknadshyra handlar om att sätta hyra utifrån vad någon är beredd att betala. Att differentiera hyrorna handlar om att uppfylla stadgarnas och hyresriktlinjernas bestämmelser samt att tillvarata alla medlemmars intressen.

Öppenhet, transparens och rollfördelning

Ett kooperativt företag ska självklart präglas av öppenhet, rättvisa och möjlighet att påverka. Det ligger i sakens natur. Samtidigt måste ett kooperativt företag av SKBs storlek ha en tydlig rollfördelning där stadgar och inriktningsbestämmelser avgörs av fullmäktige vid föreningsstämma och där den av föreningsstämman utsedda styrelsen fattar fortlöpande beslut i enlighet med dessa. Beslut om stadgar och hyresriktlinjer ska fattas av föreningsstämma, dess tillämpning handhas av styrelsen.

Sammanställning av poängvärden för varje förvaltningsenhet pågår i enlighet med beslut vid föreningsstämman i november 2021.

Pandemin och differentiering av hyreshöjningar

Styrelsen anser inte att pandemin och dess effekter ska ha någon inverkan på hur de årliga hyreshöjningarna fördelas. Styrelsen ser inte heller någon motsättning mellan differentiering av hyreshöjningar och socialt ansvarstagande.

Fastigheternas kostnader

I motion 13 menar motionären att det i SKB funnits en grundläggande tanke om att varje kvarter ska bära sina egna kostnader och att hyreshöjningsfördelningsmodellen motverkar detta. Så är det inte. Ny- och ombyggda fastigheter ska enligt hyresriktlinjerna från år 2009 ha en hyra som minimerar belastningen på föreningens ekonomi, samtidigt som samtliga lägenheter ska bli uthyrda. Dessa förutsättningar beaktas vid hyressättning av nyproduktion. För övrigt är hyressättningen solidarisk inom SKB. Föreningens intäkter ska täcka föreningens kostnader. Kostnader för drift och skötsel, tomträttsavgäld, kapitaltjänstkostnader och dylikt ska inte ligga till grund för den enskilda fastighetens hyressättning, annat än kalkylmässigt vid nyproduktionstillfället. I förvaltningskedet ska hyran bestämmas med utgångspunkt från stadgar och hyresriktlinjer.

Sammanfattning

- Det är styrelsens uppgift att, utifrån de i stadgarna angivna grunderna för hyressättning och efter samråd med hyresutskottet, fatta beslut om hyran till föreningen.
- Fullmäktiges uppdrag till styrelsen, att ta fram och presentera en modell för differentiering av hyreshöjningar, är fullgjort.
- Styrelsen anser att hyreshöjningsfördelningsmodellen uppfyller stadgarnas och hyresriktlinjernas bestämmelser om hyressättning inom SKB, vad gäller de årliga hyreshöjningarna.
- Beslut om differentiering av de årliga hyreshöjningarna åvilar styrelsen, efter samråd med hyresutskottet. Någon skyldighet att inhämta föreningsstämmans mening föreligger inte.
- Styrelsen har verkställt förslaget från hyresutskottet om att utvärdera modellen och resultatet har tillgängliggjorts för alla medlemmar.

- Det årliga hyressamrådet kommer att innehålla en punkt som avser justering av intervall för hyressättningsparametrar som behöver justeras och nyproducerade fastigheter åsättas poängvärde för lägesfaktorn.
- Modellen kommer att utvärderas vart femte år med fokus på intervaller i fastställda parametrar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse andra och tredje att-satserna i motion 12 samt tredje att-satsen i motion 13 besvarade,

att avslå motion 11, första att-satsen i motion 12, första och andra att-satserna i motion 13 samt motion 14.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 11, 12, 13 och 14

Hyresutskottet har haft representanter med både vid framtagandet av hyreshöjningsfördelningsmodellen och i den utvärdering som gjordes efter fem års användning.

Hyresutskottet instämmer i de slutsatser och rekommendationer som framkom vid utvärderingen av modellen.

Hyresutskottet ser därför ingen anledning att göra en extra utvärdering eller förändringar i modellen nu utan inväntar nästa utvärdering som ska göras efter totalt fem år igen.

Motion 15

Hur större stadgeändringar bör genomföras

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Stadgarna är de grundläggande reglerna i en förening, och det är därför av avgörande betydelse att stadgeändringar är ordentligt genomtänkta.

Vid en större stadgeändring bör textförslaget publiceras så att medlemmarna kan framföra ändringsförslag i motioner. Endast på det sättet kan alternativa förslag diskuteras och bedömas i förväg, så att beslutet blir genomtänkt.

Styrelsen bör därför få i uppdrag att publicera kommande förslag till stadgeändringar senast tre veckor före motionstidens utgång, och ett tillägg till stadgarna om detta förfaringsätt bör också göras.

Hur ändrar man stadgar? Jo, man tar fram ett konkret **textförslag** med *nuvarande lydelse* av stadgarna i en spalt till vänster och *föreslagen lydelse* i en spalt till höger – med tydliga *markeringar i båda spalterna* av vad som skiljer, så att man lätt kan se vad som är strykning, tillägg respektive ändrad formulering.

Så gjorde SKB exempelvis vid den stora stadgeändringen år 2007. Förslaget publicerades så att man kunde **motionera** om det. Därmed blev **ändringsförslagen** publicerade före stämman där stadgeändringen behandlades, och därmed kunde alla förslag bedömas i förväg och bli ordentligt övervägda. Några av motionsförslagen yrkade styrelsen också bifall till.

Nu har styrelsen aviserat stora stadgeändringar. Två rapporter har tagits fram, det har varit möten med diskussioner, och man har kunnat skicka in synpunkter. Så långt är allt väl.

Men sedan har styrelsen föreslagit – och extrastämman 2021 godkänt – ett så kallat **inriktningsbeslut**, ett slags principbeslut om vad stadgarna ska innehålla. Det har inte förekommit tidigare, och jag har inte varit med om något liknande i någon av de andra föreningar där jag har varit eller är medlem.

Vad är poängen? Genom möten och inlämnade synpunkter har styrelsen redan fått en uppfattning om vad medlemmarna tycker. Inriktningsbeslutets att-satser ger inget ytterligare, särskilt som flera att-satser är oprecisa, framför allt attsatsen att ”införa möjlighet till digitala nomineringar och val”.

Men viktigast: **Inriktningsbeslutet betyder inget** för det kommande beslutet om stadgeändringar. Den stämma som beslutar om ändringarna, genom att ta ställning till konkreta stadgetexter, är inte bunden av några tidigare beslut. Stämman är SKB:s högsta beslutande organ och kan – och bör – vid varje tillfälle besluta enligt vad som anses vara bäst för SKB.

Styrelsen har talat om att lägga fram stadgeändringsförslaget till en **extra stämma**. Men till en sådan stämma går det inte att motionera och föreslå ändringar (ändrade formuleringar, strykningar eller tillägg) utan då måste varje sådant förslag framföras muntligt vid stämman.

I så fall är varje fullmäktig tvungen att på kort tid ta ställning till ett antal förslag, muntligt fram-

förda. Då gäller det inte bara att avgöra hur en enskild mening ska formuleras utan också att bedöma konsekvenser av den och se om den stämmer med övriga formuleringar.

Var och en inser att ett beslut som fattas på sådant sätt **inte blir tillräckligt genomtänkt**. Det finns risk för felaktigheter, inkonsekvenser och formuleringar som på olika sätt inte stämmer med andra. Dessutom skulle man som fullmäktig för boende inte kunna förankra sina ställningstaganden hos dem man representerar, de boende i kvarteret.

Styrelsen bör därför få i uppdrag att lägga fram kommande stadgeändringsförslag i sådan tid att det går att motionera om det. Lämplig tid kan vara tre veckor före motionstidens utgång. Detta är så viktigt som princip att det också bör skrivas in i stadgarna.

Stadgarna ändras genom beslut vid två stämmor. Vid den första räcker enkel majoritet, men vid den andra krävs (minst) två tredjedels majoritet. Om stadgeändringarna inte är tillräckligt genomtänkta vid den första stämman finns det risk för att den majoritet som krävs vid den andra inte uppnås. Då måste styrelsen lägga fram ett nytt förslag och beslutsprocessen börja om. (Hur stadgarna ändras anges inte i stadgarna utan i [2 kap. 18 a-18 b §](#) lagen om kooperativ hyresrätt.)

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att lägga fram kommande förslag om stadgeändringar senast tre veckor före motionstidens utgång samt

att ge styrelsen i uppdrag att i nästa stadgeändringsförslag inkludera en bestämmelse om att förslag om större stadgeändringar ska läggas fram senast tre veckor före motionstidens utgång.

Styrelsens utlåtande över motion 15

Styrelsen instämmer i motionärens syn på stadgarna – att de är grundläggande i en förening, att det är av avgörande betydelse att en stadgeändring görs på ett genomtänkt sätt och att det är angeläget att förslag till förändringar är tydligt redovisade och välmotiverade.

Styrelsen har dock en lite annan syn än motionären på behovet av ett inriktningsbeslut inför en större stadgeändring. Där är korrekt som motionären skriver, att ett sådant beslut inte är bindande för en framtida föreningsstämma. Inte desto mindre är innehållet i ett inriktningsbeslut av värde när konkreta förslag till stadgeändringar arbetas fram, varför det var positivt att föreningsstämman i november 2021 fattade beslut om detta.

Som styrelsen redovisade vid föreningsstämman i samband med föreningsstämmans beslut om inriktningsbeslut avser styrelsen att lägga fram förslag till reviderade stadgar, gällande det första steget omfattande medlemsinsats och korrigeringar till följd av förändrad lagstiftning, före årsskiftet 2022/2023. Således uppfylls motionärens förslag om att styrelsens förslag är tillgängligt i god tid före motionstidens slut. Att binda styrelsen vid ett sådant förfarande genom stadgebestämmelse inför större stadgeändring vore dock olyckligt. Frågan om vad som avses med större stadgeändring är en tolkningsfråga och behov av stadgeändring kan uppstå utan att det är möjligt att presentera förslaget innan motionstiden löper ut.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse första att-satsen besvarad,

att avslå andra att-satsen.

Motion 16

Stadgeändringar beträffande omyndiga och omyndigas föräldrar

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Tre motioner år 2020 var skrivna av ett barn som inte hade fyllt ett år. Styrelsen hade tillåtit barnets föräldrar – som inte var SKB-medlemmar – att lämna in motionerna i det omyndiga barnets namn.

En förälder har rätt och skyldighet att företräda sitt barn – men bara beträffande barnets *personliga angelägenheter*. Inga personliga angelägenheter för någon medlem behandlas dock på en stämma och inte heller på något medlemsmöte. Lagen om ekonomiska föreningar anger också tydligt att det är *föreningens angelägenheter* som behandlas på en stämma.

För tydlighets skull bör det därför läggas till i stadgarna att omyndiga barn inte har motionsrätt. Dessutom bör den förvirrande formuleringen i stadgarna om att en förälder får rösta för sitt omyndiga barn på ett medlemsmöte strykas.

Tre motioner år 2020 var skrivna av ett barn som inte hade fyllt ett år. Det tror jag att de flesta tycker är absurt. Men SKB:s styrelse tillät barnets föräldrar – som inte är SKB-medlemmar – att lämna in motionerna i det omyndiga barnets namn.

Förra året föreslog jag i en motion att stadgarna skulle ändras så att det framgår att omyndiga inte har motionsrätt och att föräldrar inte har rätt att delta på medlemsmöten, vilket stadgarnas § 19 faktiskt medger.

Styrelsens utlåtande var ordrikt med en massa juridiska hänvisningar och tog upp sådant som inte hör till saken, som överförmyndarkontroll och särskild förvaltning. Frågan framstod därmed som mer komplicerad än vad den är.

Frågan är nämligen ganska enkel.

Föräldrar har enligt [6 kap. 11 §](#) föräldrabalken rätt och skyldighet att företräda sina barn – men det gäller barnens **personliga angelägenheter**. De exempel som togs upp i styrelsens utlåtande gällde också mycket riktigt personliga angelägenheter: att barn kan ha tillgångar som ska förvaltas, att andelen i SKB är en ekonomisk tillgång.

Men på en föreningsstämma eller ett medlemsmöte behandlas aldrig någons personliga angelägenheter. Det står också tydligt i [6 kap. 1 §](#) lagen om ekonomiska föreningar att det är **”föreningens angelägenheter”** som behandlas på en stämma.

Skriver jag en motion om att få en jacuzzi till min lägenhet – en personlig angelägenhet – hoppas jag verkligen att styrelsen inte godtar den motionen.

En av de tre motionerna här gällde statligt investeringsstöd för nybyggande. Skulle det vara en personlig angelägenhet för den aktuella ettåringen? Absurt!

På extrastämman 2021, när motionerna behandlades, gick SKB ett steg längre: En av föräldrarna fick närvara och till och med yttra sig – **trots att** föräldern inte var medlem, **trots att** lagen om kooperativ hyresrätt anger att en medlem får företrädas endast av make, sambo eller annan medlem, **trots att** stadgarna inte tillåter ombud för medlemmar, **trots att** lagen om ekonomiska föreningar inte ens tillåter ombud för fullmäktige och **trots att** samma lag kräver särskilt beslut om någon utomstående ska närvara. Hur kunde det ske?

Jag har mejlat till styrelsen men bara fått en intetsägande, allmän hänvisning till föräldrabalken och inget svar på frågan om vem som beviljade föräldern närvaro- och yttranderätt – ingen verkar vilja ta ansvar för det.

Beträffande **medlemsmöten** sägs det i stadgarnas § 19 att en förälder får rösta för sitt barn. Men inga personliga angelägenheter är föremål för beslut på ett sådant möte. Bestämmelsen är förvirrande och bör strykas.

För övrigt **1**: Det är bra om någon vill engagera sig i SKB. Men då måste man ju först bli medlem – inte försöka utnyttja sitt omyndiga barns medlemskap för att skriva motioner om vad man själv tycker.

För övrigt **2**: Föräldrarna uttrycker i motionerna åsikter för sitt barns räkning – utan att veta om barnet kommer att tycka så. Det är inte att tillvarata sitt barns rättigheter, utan det är snarare ett övergrepp gentemot barnet.

För övrigt **3**: Ger ungdomsmedlemskap samma rättigheter och möjligheter som ett vanligt medlemskap – fast det är halv avgift?

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att i nästa stadgeändringsförslag inkludera
dels ett tillägg som förtydligar att omyndiga inte har motionsrätt,
dels strykning av formuleringen i § 19 fjärde stycket om förälders rösträtt för barn vid medlemsmöte.

Styrelsens utlåtande över motion 16

Motionärens yrkanden i denna motion är en upprepning av yrkandena i motion 12 till 2021 års föreningsstämma. I utlåtandet över den motionen föreslog styrelsen stämman besluta att avslå motionen, vilket blev stämmans beslut.

Styrelsens ”ordrika” utlåtande över motion 12 var ett försök att förklara styrelsens inställning, nämligen att en förälder har rätt och är skyldig att agera för sitt barn med avseende på såväl barnets 1) personliga angelägenheter (6 kap. 11 § föräldrabalken) som 2) angelägenheter som rör tillgångar (12 kap. 1 § föräldrabalken). En andel i SKB är en tillgång som beloppsmässigt ligger inom ramen för vad en förälder som förmyndare för barnet har rätt och skyldighet att förvalta. Styrelsen har ingen annan uppfattning i dessa frågor när det gäller årets motion.

Som legal ställföreträdare för ett barn som har en andel och därmed är medlem i SKB har föräldern rätt att för barnets räkning få ett ärende behandlat på föreningsstämma. Föräldern behöver med andra ord inte själv vara medlem för att kunna göra detta. Föräldern har även yttranderätt vid stämman och räknas alltså inte som utomstående i detta sammanhang. Eftersom det legala ställföreträdarskapet är lagreglerat gäller det även om det inte nämns i lagen om

kooperativ hyresrätt och föräldern företräder heller inte sitt barn som ombud utan som just legal ställföreträdare. Vidare är det i sammanhanget ovidkommande att en fullmäktigeledamot inte kan företrädas av ombud.

I motionen görs gällande att föräldrar inte ska utnyttja sitt omyndiga barns medlemskap för att skriva motioner om vad man själv tycker. Enligt styrelsens mening ligger det i varje förälders intresse att optimera sitt barns möjligheter att som vuxen få en bostad. Den höga andelen unga SKB-medlemmar tyder på att många föräldrar delar denna uppfattning. Det är därför svårt att se att föräldrars och barns intressen rörande barnens framtida boendesituation inte skulle sammanfalla.

I motionen påstås att de åsikter som motionerande föräldrar ger uttryck för inte handlar om att ta tillvara barnets rättigheter utan att det snarare handlar om ett övergrepp gentemot barnet. Att i detta sammanhang tala i termer av övergrepp är anmärkningsvärt och innebär ett språkbruk som styrelsen tar starkt avstånd ifrån.

Frågan ställs om ett ungdomsmedlemskap ger samma rättigheter och möjligheter som ett vanligt medlemskap trots att ”det är halv avgift”. Styrelsen vill erinra om att underåriga medlemmar betalar samma obligatoriska medlemsinsats som andra medlemmar och att en medlems föreningsrättsliga rättigheter inte är knutna till om medlemmen betalar hel eller halv årsavgift.

Styrelsen vill slutligen framhålla att SKB vid årsskiftet 2021/2022 hade 92 100 medlemmar. Av dessa var 27 350 under 18 år. Om motionärens uppfattning gällde skulle nära en tredjedel av föreningens medlemmar inte ha någon möjlighet att utöva sina föreningsrättsliga rättigheter – att välja fullmäktige och lägga fram motioner. Ett sådant synsätt är enligt styrelsens uppfattning djupt odemokratiskt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 17

Motion om önskemål vid visning av lediga lägenheter

av Claes Tjäder, fullmäktigesuppleant köande

Under pandemin har det varit extra svårt att som sökande ta ställning till om man är intresserad av en ledig lägenhet. Det har vidtagits åtgärder i rätt riktning, man har kunnat ta del av en ritning över lägenheten och man har kunnat ta del av inventeringsprotokoll som förvaltaren skrivit.

I de flesta fall har man också kunnat få se bilder från lägenheten, men inte i alla fall. I en del fall har det varit allt för få fotografier. Den här känslan av att vilja få veta mer om en tänkbar framtida bostad är jag säkert inte ensam om.

När det gäller exponering av bostadsrätter så har man verkligen gått långt och använder olika former av ”styling”. Det är inte det som jag efterlyser.

Tydlig är det så att en del medlemmar som bor i lägenheter som ska visas inte är bekväma med att man fotograferar deras hem. Jag kan ha förståelse för denna uppfattning, men här handlar det om att balansera mellan två olika intressen. SKB har om jag förstått rätt inte mandat att mot lägenhetsinnehavarens vilja ta foton även om det finns ett stort intresse från alla köande. Förvaltningen (förvaltarna) tar foton där det är möjligt. Som sökande är det värdefullt att få ta del av bilder från såväl interiören i bostaden som vyn från lägenhetens fönster och balkongen.

Jag tycker att SKB:s regler bör ses över så att det ingår i lägenhetsinnehavarens åliggande att medverka till att det ska kunna tas bilder från bostaden inför en lägenhetsvisning. Det handlar inte om att man som lägenhetsinnehavare ska medverka till en ”styling” av lägenheten, men det är angeläget att bilderna ger en rättvis bild av olika delar av lägenheten så man som sökande kan få en korrekt uppfattning om lägenheten. Enklaste sättet att förnya reglerna kan vara att ovan nämnda önskemål på lämpligt sätt bakas in i kontraktet som man tecknar vid inflyttning.

Även efter pandemin kan en regeländring vara av värde, fotografier och information från förvaltaren kan antingen bidra till att man avstår från en fysisk visning eller att man blir stärkt i sitt intresse och därför gärna vill gå på en visning.

Med hänvisning till ovanstående hemställas

att fullmäktige beslutar att uppdra till styrelsen att se över lägenhetskontrakten så det tydligt framgår att innehavaren vid en överlåtelse måste medverka till att all relevant information om lägenheten inklusive fotografier kan visas på SKBs hemsida

Styrelsens utlåtande över motion 17

Styrelsen instämmer i motionärens uppfattning, att det är angeläget att den bostadssökande ges möjlighet att ta del av information om den lägenhet man är intresserad av att hyra. Enligt 3 kap. 10 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt är den kooperativa hyresgästen skyldig att låta visa sin lägenhet när den är ledig för uthyrning. Under pandemin har restriktioner förhindrat lägenhetsvisningar och uthyrning har då gjorts baserat på information i form av anteckningar i besiktningssprotokoll och bilder. Bilder och besiktningssprotokoll förutsätter att avflyttningsbesiktningen är utförd före uthyrning. Så har rutinen varit under pandemin. När visningarna återupptogs i februari, efter att restriktionernas avskaffats, har avflyttningsbesiktningarna återgått till att genomföras senare under uppsägningstiden varför bilder och besiktningssprotokoll inte finns tillgängliga när uthyrningsprocessen pågår. Skälet till att besiktningen genomförs senare är främst att göra det möjligt för inflyttande hyresmedlem att delta vid besiktningen, vilket visat sig vara värdefullt.

Inte desto mindre vore det en fördel om interiörbilder kunde finnas tillgängliga vid uthyrning. Detta har framförts tidigare i dialog med medlemmar, inte minst i samband med diskussion om tillämpningsregler för uthyrningsprocessen. Frågan om att ålägga en medlem skyldighet att medverka till att fotografier publiceras på SKBs webbplats måste dock utredas innan ett sådant beslut kan fattas. Dels finns det begränsningar för vilka bestämmelser som får tas in i bostadshyresavtal – de får inte anses oskäligen. Vidare bör övervägas om avtalsbestämmelser som är avsedda att åberopas när ett bostadshyresavtal sagts upp kommer att ha någon verkan; sanktionsmöjligheten – som annars är uppsägning – är verkningslös när avtalet redan är uppsagt. Även frågor gällande medlemmars personliga integritet måste övervägas. Lämplig metod för att fotodokumentera och publicera bilder på uppsagda lägenheter bör också utredas.

Eftersom det är juridiskt oklart om det är möjligt att genomföra det som föreslås i motionen kan styrelsen inte föreslå bifall till motionen. Styrelsen instämmer dock i sak i behovet och kommer att ge förvaltningsorganisationen i uppdrag att utreda frågan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 18

Överföra medlemskap till barn

av Per Burman, kömedlem

I dagens samhälle när det för ungdomar är extremt svårt att få tag i bostäder och i vissa fall har svårt att få lån då det krävs ett betydande startkapital, så vore det inte orimligt att medlemmar skulle kunna få överföra sitt medlemskap till ett av sina barn.

Detta var tydligen delvis möjligt (dock vid dödsfall) för länge sedan men togs bort 1957. Det vore dags att vi lät det bli möjlig igen, dock ska det inte krävas att den nuvarande medlemmen dör.

Jag yrkar

Att föreningsstämman beslutar att

Medlem ska kunna överföra sitt medlemskap till sitt barn.

Styrelsens utlåtande över motion 18, se motion 19.

Motion 19

Möjlighet att överlåta kötid

av William Falkengren, kömedlem

Om en köande medlem pga kronisk sjukdom, handikapp etc inte klarar av att bo själv i eget boende och därmed är förhindrad att använda sin kötid vid ansökan om bostad hos SKB yrkar jag att föreningsstämman beslutar att kötiden ska kunna överlåtas till en annan familjemedlem.

Styrelsens utlåtande över motionerna 18 och 19

Frågan om överföring av medlemskap har prövats av föreningsstämmor vid ett flertal tillfällen, bland annat åren 1991, 1994, 2000, 2004, 2007, 2011, 2014, 2019 och senast 2021. Vid dessa föreningsstämmor har bedömts att överföring av medlemskap inte är förenligt med föreningens intressen.

De nu aktuella motionerna överensstämmer i huvudsak med tidigare behandlade motioner. I motion 18 föreslås en möjlighet att överföra kömedlemskap till sitt barn. I motion 19 föreslås att kömedlemskap ska kunna överföras till annan familjemedlem, när kömedlemmen på grund av kronisk sjukdom eller handikapp är förhindrad att själv använda sitt medlemskap för boende hos SKB. Styrelsens uppfattning kvarstår varför utlåtandet överensstämmer med de som lämnats tidigare.

Medlemskapet i SKB är personligt och medlemmens turordning ligger till grund för tilldelning av lägenhet inom föreningen. Vid medlems dödsfall eller vid upplösning av ett långvarigt äktenskap eller samboförhållande kan medlemmens andel överföras till dennes make/maka/sambo. Hon eller han inträder då normalt som medlem i föreningen och övertar bland annat den tidigare medlemmens turordning och, i förekommande fall, kooperativa hyresrätt. Bakom denna bestämmelse i SKBs stadgar ligger hyreslagens bestämmelser som är avsedda att skydda dels en efterlevande make/maka/sambo, dels den som vid skilsmässa/separation mellan sambor bäst behöver bostaden.

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

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

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionerna 18 och 19.

Motion 20

Införande av ungdomsbostäder på försök

av Anna Rebecka B. Stålnacke, kömedlem

Förslaget i korthet

SKB föreslås stärka ungas möjlighet till bostad. Totalt avsätts fyra lägenheter per år under en treårig försöksperiod till medlemmar under 26 års ålder. Lägenheterna ska vara små med tak för månadshyra. Försöket utvärderas efter periodens slut.

Bakgrund

I Stockholm råder bostadsbrist. Unga har enorma svårigheter att få bostad. Många hyresvärdar erbjuder ungdomsbostäder för att bidra till en mer hållbar bostadsmarknad.

Ungefär hälften av SKBs medlemmar är under 26 år. Att stärka unga medlemmars möjligheter till bostad bidrar till hållbarhetsarbetet och ökar SKBs konkurrenskraft för markanvisningar.

Ungdomsbostäder kan också attrahera fler medlemmar. Om unga medlemmar tilldelas billiga smålägenheter ökar sannolikheten att lägenheten används för eget och permanent boende.

Tidsbegränsat försök med fåtal ungdomsbostäder

De första fyra lediga lägenheterna som uppfyller uppsatta kriterier avsätts årligen under provperioden 1 januari 2024 till och med 31 december 2026. Ålder för att intresseanmäla ungdomsbostäder systemstyrs till under 26 år. Ungdomsbostäderna förmedlas som tillsvidarekontrakt i enlighet med SKBs stadgebestämmelse om permanent boende.

Kriterier för ungdomsbostad:

- Lägenhetsstorlek 1:or på högst 30 kvm.
- Månadshyra högst 5 000 kr.

År 2021 förmedlades ett tiotal lägenheter som uppfyllde kriterierna.

Styrd intresseanmälan möjlig

En systemstyrd åldersgräns för intresseanmälan är formellt och tekniskt möjlig. Den föreningsrättsliga likhetsprincipen tillåter sakligt motiverade skillnader i behandlingen av medlemmar. I stadgarna framgår att "Bostad tilldelas medlem, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmens turordning" (2016). Frånvaron av stadgestyrning gällande intresseanmälan konstateras i rapporten "Parlamentariska systemet och turordning" (2019). Systemstyrning av intresseanmälan finns dessutom redan hos SKB. Den tredjedel av medlemmarna som är under 17 år är utestängda från intresseanmälan. Detta oavsett att minderåriga rent juridiskt får teckna hyresavtal om de har eget hushåll.

Utvärdering efter försöksperioden

En rapport avseende utfallet av ungdomsbostadsförsöket sammanställs och redovisas efter försöksperiodens slut. Externbyten av SKB-lägenheter är en generell risk som bör följas upp gällande ungdomsbostäderna. Regeln om att turordningstiden nollställs vid externbyte ger dock visst skydd även vid förmedling till kötider omkring 20 år.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

- SKB ska införa ungdomsbostäder på försök under perioden 1 januari 2024 till och med 31 december 2026.
- Kriterier för ungdomsbostäder är lägenhetsstorlek 1: a på högst 30 kvm och månadshyra högst 5 000 kr. Åldersgräns för intresseanmälan systemstyrs till under 26 år.
- De fyra första tillgängliga lägenheterna som uppfyller kriterierna avsätts årligen under försöksperioden.
- Ge i uppdrag till SKBs styrelse att utvärdera och redovisa utfallet av försöket senast ett år efter försöksperiodens slut.

Styrelsens utlåtande över motion 20

Frågan om införande av ungdomsbostäder inom SKB behandlades senast av den extra föreningsstämman i november 2021. I motion 23 som lämnats in till 2020 års föreningsstämma föreslogs att föreningsstämman skulle besluta om:

- utredning av förutsättningar för ungdomsbostäder inom SKB
- att såvida juridiska hinder ej föreligger – låta ta fram riktlinjer för ungdomsbostäder
- att ungdomslägenheter ska införas senast år 2025.

Innevarande års motion syftar till att SKB ska införa ungdomsbostäder på försök. I motionen finns förslag gällande försöksperiod och kriterier. Vidare föreslås att styrelsen ska ges i uppdrag att utvärdera och redovisa utfallet av försöket.

SKB har totalt 57 lägenheter om högst 30 kvadratmeter. Av dessa bebos 33 lägenheter av medlemmar som flyttat in under åren 2019–2021. Endast en av dessa skulle uppfylla kriteriet om högst 26 års ålder vid inflyttning. Det betyder att, under denna treårsperiod, skulle 32 medlemmar, om regler om ungdomsbostäder hade funnits, inte ha blivit tilldelade lägenheter utan ha blivit förbigångna av medlemmar som – i kraft av enbart sin låga ålder – blivit prioriterade, trots att de inte haft tillräcklig kötid.

Även om motionen syftar till att införa ungdomsbostäder på *försök*, vidhåller styrelsen sin uppfattning om att ungdomsbostäder eller andra kategoribostäder, endast tillgängliga för vissa medlemmar, strider mot den stadgeenliga och ovillkorliga turordningsrätten. Det har vid flera tillfällen tidigare framförts önskemål om att SKB ska tillhandahålla kategoribostäder. Det har handlat om bostäder för medlemmar över 55 eller 65 år, studenter eller unga. Vid behandling av motion 23 till 2020 års föreningsstämma avslogs den av föreningsstämman med hänvisning till att en kö för en viss åldersgrupp skulle kullkasta en av SKBs grundregler om att bostad tilldelas enligt medlemmens turordning.

Motionären anför att SKB redan idag frångår turordningsrätten genom att hindra underåriga från att anmäla intresse till lediga bostadslägenheter. Som stöd för sin uppfattning gör motionären gällande att underåriga får teckna hyresavtal om de har eget hushåll.

Det är korrekt att underåriga som har eget hushåll får ingå vissa rättshandlingar, men detta undantag syftar till att underlätta för vardagliga rättshandlingar som är nödvändiga för hushållet – exempelvis inköp av mat och kläder. Det finns situationer då det är skäligt att en underårig får överta ett hyresavtal, exempelvis vid förälders frånfalle eller vid gymnasiestudier på annan ort. Hyresavtalet behöver då medsigneras av vårdnadshavare. Detta undantag från huvudregeln om att endast myndiga kan teckna hyresavtal utgör inget stöd för motionärens uppfattning att SKB redan idag frångår den ovillkorliga turordningsrätten genom att ha en ålderbegränsning för att göra intresseanmälan.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 21

Motion angående nybyggnation i SKB:s befintliga kvarter

av Emma Dansare, Minna Almqvist, Sanne Sundberg, Göran Svahn, Marianne Mehring, Eva Liljequist, Astrid Sandblom, Åsa Cederqvist, Mimmi Adborn Håkansson, Emma Hjelm, Rolf Sävström, Anja Ran, Anna Sjöström, Cajsa Pettersson, Anna Tebelius, David Heyman och Rolf Lundström, hyresmedlemmar Sigbardiorden

Boende i SKB:s kvarter Sigbardiorden upplever att de inte får äga sina problem eller kvarterets utvecklingsmöjligheter själva. På ett kontor någon annanstans i föreningen hittar en utvecklingschef på att vårt område ska förtätas och ansökan om att ändra detaljplanen är redan inskickad och godkänns någon vecka därpå. Vad som upprör oss mest är frånvaron av transparens och kommunikation i den här processen. Vi menar att exploatering av redan existerande kvarter är ett oansvarigt förvaltande av välfungerande bostadsområden. I en ekonomisk kooperativ förening med ett demokratiskt arbetssätt med hållbarhet som ett värdeord borde berörda medlemmar engageras långt tidigare i processen.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att

- hyresmedlemmar ska vara aktivt delaktiga i utvecklingen av sitt bostadskvarter samt
- att ansökan om detaljplaneändringar ej får göras utan de boende medlemmarnas hörande.

Styrelsens utlåtande över motion 21

SKB verkar i en storstad i ständig förändring och där tidigare inte bebyggda ytor tas i anspråk – detta ingår i en stads utveckling. Om SKB då inte skulle nyttja sina resurser av byggbar mark kan ses som slöseri. I den jakt på byggbar mark som pågår i Stockholm, kan det påverka SKBs möjligheter till andra markanvisningar negativt om föreningen inte är beredd att ta tillvara de möjligheter föreningen själv råder över. Dessutom har SKB ett stort antal medlemmar som förväntar sig att någon gång i framtiden kunna få en bostad genom föreningens försorg. För att kunna erbjuda det behöver SKB kontinuerligt överväga vilka platser som är byggbara och även överväga vilka platser på eller i nära anslutning till SKBs befintliga kvarter som kan behöva tas i anspråk. Vid dessa exploateringar gäller det dock att vara varsam så att påverkan på den befintliga miljön och för de boende inte blir större än nödvändigt.

Då processen fram till att SKB tilldelas en markanvisning tar flera år, har regeln varit att dialogen med berörda kvarter startar i och med tilldelningen. När SKB får en markanvisning innebär detta att SKB har ensamrätt att utreda platsens förutsättningar för byggnation av kooperativa bostäder. En markanvisning är således inte liktydigt med att byggnation kommer att ske men platsen anses lämplig och ska utredas. I det fortsatta arbetet ser styrelsen fram emot en konstruktiv dialog som kan bidra till skapandet av ett bra projekt för SKBs medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 22

Laddstolpar

av Svante Hellman, hyresmedlem Björkhagen

Omställningen av bilparken från bensin- och dieseldrift till eldrift är i full gång. För att kunna skaffa en elbil behövs möjlighet till laddning. Vi som bor i SKB har ännu inte tillgång till laddning på våra parkeringsplatser eller i våra garage. Det är dags att vi får det.

Jag yrkar **Att föreningsstämman beslutar att**

SKB tar fram en plan för hur man förser våra parkeringsplatser/garage med ladd stolpar.

Styrelsens utlåtande över motion 22

SKB har under år 2021 beslutat om en strategi och en målsättning innebärande att 30 procent av SKBs bilplatser ska ha tillgång till laddning år 2030. SKB har i dagsläget drygt 3 000 bil och mc-platser. Av dessa har 170 platser tillgång till laddmöjlighet. Till sommaren 2022 beräknas antalet platser vara 200. Beslut om var kommande utbyggnad ska ske tas halvårsvis och planen är att utföra cirka 70–100 platser årligen.

I all nyproduktion sedan nästan tio år tillbaka (från Tältlägret och framåt), har SKB i varje garage installerat laddboxar på ett antal platser. Utöver nyproduktionen har SKB installerat laddboxar i garage i det äldre beståndet, såväl proaktivt som baserat på efterfrågan. Dock är det inte möjligt att med kort varsel tillgodose alla önskemål och vissa önskemål kanske inte kan uppfyllas ens på lång sikt.

Vid beslut om utbyggnad tas bland annat hänsyn till följande; efterfrågan, avvägningen mellan garage och utomhusparkering (markarbeten fördyrar och försvårar installation utomhus), tillgänglig och möjlig strömkapacitet samt planerad renovering av garage, el-centraler eller andra större installationer som till exempel installation av värmepump för minskad energiförbrukning i fastigheten.

En informationssida på SKBs webbplats är under framtagande. På denna kommer medlemmar kunna ta del av information om mål och strategi på lång sikt, utbyggnadsplanen på kort sikt, prissättning och principer för uthyrning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 23

Optisk sophantering

av Åsa Janlöv, kömedlem

Det är inte alltid alla kvarter/hus har plats för matåtervinning i SKB hus. Matrester, potatisskal osv ingår i det hållbara vi ska leva upp till att sortera och som kan bli biogas.

Därför vill jag gärna se en optisk sophantering i kvarter där matrester ska samlas och det inte kan fungera bra att källsortera på annat sätt. Här behövs då inte insamling i speciellt rum eller insamling på gård där djur kan bli nyfikna på det som läggs däri. Bekvämt också för äldre som då direkt i sitt sopnedkast kan lägga detta där.

Yrkar på att

SKB tittar på optisk sophantering och inför det där det kan passa.

Styrelsens utlåtande över motion 23

Kommunerna har ansvar för hushållssopor och matavfall. Det finns ännu inte en lösning för permanent hantering av optisk sopsortering där SKB har bostäder, varken i Stockholms stad, kranskommunerna eller i Uppsala.

I Stockholms stad pågår ett begränsat test med optisk sophantering i ett fåtal bostadsområden. Testet omfattar tyvärr inte SKB. Eventuell utökning av detta test kan ske först när en ny sorteringsanläggning i Högdalen är färdigställd om några år och vilka områden som då kommer att bli aktuella har inte fastslagits.

I flertalet av SKBs kvarter finns möjlighet att sortera matavfall i en brun påse som sedan läggs i ett för ändamålet särskilt kärl, så att matavfallet blir till biogas. SKB arbetar med att möjliggöra för matavfallssortering även i de kvarter som ännu inte har detta.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 24

Agenda 2030 och de globala målen

av Åsa Janlöv, kömedlem



Agenda 2030 och de globala målen togs fram av ledare för hela världen år 2015. Målen ska hjälpa oss till en social, ekonomisk och ekologisk hållbar utveckling. Sex år har gått sen målen togs fram. Åtta år är kvar till år 2030 då FNs medlemsländer ska nå målen.

Tanken med det är att kommande generationer ska kunna leva bra.

Målen i Agenda 2030 är globala och tar ett helhetsgrepp på hållbarhet.

De svenska målen är mer preciserade när det gäller en miljö kvalitet som krävs för en god miljö jämfört med målen i Agenda 2030. Det gör det lättare att följa utvecklingen i miljön och att också förstå vilka åtgärder som är viktigast.

Sveriges miljömål är ett nationellt genomförande av den miljömässiga dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat.

Hur har SKB arbetat och har det med hållbarhet i SKB inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat?

Det finns en hållbarhetschef som jobbar med frågorna.

Men då ämnet inte varit uppe i möte och inte heller kunnat det under pandemin är det bra att konkret få veta lite mer.

Vill också som jag motionerat om tidigare gärna veta om det finns en *kartläggning av de befintliga och äldre bestånden som det är möjligt och tänkt och planerats in solceller*. Där det utan att förstöra kvartersbild kan göra nytta beroende på hur husen är placerade. I nyare bestånd blir det en annan sak att kunnat tänkt in och på detta.

Yrkar på att

SKB på ett enkelt och konkret sätt visualiserar och visar sina medlemmar:

- hur SKB arbetat/r med hållbarhet i de globala målen i agenda 2030.
- vad som hänt i områden avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat.

Styrelsens utlåtande över motion 24

Resultatet av SKBs hållbarhetsarbete redovisas redan årligen i årsredovisningen, i den del som kallas hållbarhetsredovisning. Redovisningen sker enligt den internationella standarden Global

Reporting Initiative (GRI) samt enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Redovisningen för år 2021 publiceras i början av april 2022, men även i årsredovisningen för år 2020 och tidigare finns information om hållbarhetsarbetet. Årsredovisningen finns att ta del av digitalt på SKBs hemsida och delas ut till kvarteren. I hållbarhetsredovisningen finns beskrivet hur SKB har arbetat med de olika hållbarhetsområdena under året, hur det har gått med SKBs hållbarhetsmål och hur hållbarhetsarbetet är organiserat.

SKB arbetar redan med FNs globala mål för en hållbar utveckling (Agenda 2030). SKBs hållbarhetsarbete är uppdelat i tre övergripande fokusområden; att ha en sund ekonomi, ta ett grönt ansvar och vara en aktiv samhällsbyggare. I hållbarhetsredovisningen finns beskrivet vilka av FNs globala mål för hållbar utveckling som har identifierats som viktigast för SKB och hur dessa relaterar till de tre övergripande fokusområdena. Denna kartläggning har genomförts tillsammans med SKBs väsentlighetsanalys, det vill säga den analys som avgör hur SKB prioriterar i sitt hållbarhetsarbete.

Vad gäller solceller har en inventering av lämpliga fastigheter genomförts och denna uppdateras regelbundet. I inventeringen har SKB identifierat cirka 20 fastigheter som i dagsläget inte har solceller installerade men där installation eventuellt kan vara lämplig framöver. Lämpligheten avgörs bland annat av takriktning på byggnaden och om det finns ett tillräckligt stort elbehov för att den el som produceras kommer att vara till nytta. Av de 20 fastigheterna är två i dagsläget i planeringsstadiet för en installation inom snar framtid. Efter dessa installationer kommer SKB att ha nått gränsen på 500 kW installerad effekt, vilket på grund av gällande skatteregler motsvarar en gynnsam nivå (tidigare 250 kW installerad effekt). Utvecklingen kommer att noggrant följas, då förändrad lagstiftning kan innebära att fler solceller kan installeras i SKBs fastighetsbestånd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 25

Hur är kaffet märkt?

Av Åsa Janlöv, kömedlem

Gott kaffe i SKBs kaffemaskin. Men hur är det märkt?

Är det Fairtrade märkt? Är det inte det, så se till att det blir så och visa det.

Jag har tidigare motionerat om Fairtrade märkt kaffe (socker, te, choklad). Det sas då att vi skulle ha det.

Det finns mycket bra i detta för oss medlemmar med att det är hållbart, undvika barnarbete till demokrati osv.

Yrkar på att

SKB vid möte har Fairtrade märkt kaffe och visar medlemmar att det är det.

Styrelsens utlåtande över motion 25

Vid all upphandling fordrar SKB genom sin uppförandekod samt upphandlings- och inköbspolicy, att leverantörerna även ska möta kraven inom hållbarhetsområdet som till exempel miljö- och arbetsmiljö. Som en naturlig del i hållbarhetsarbetet köps därför fairtrade- och UTZ-certifierat kaffe, te och chokladdryck in till huvudkontoret.

Vid externa möten som till exempel föreningsstämma och fullmäktigedag efterfrågas fairtrade-certifierat kaffe och miljömärkta produkter. Styrelsen rekommenderar även kvartersråden att välja certifierade och miljömärkta produkter till sina möten.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 26

SKB ska ha bestämda kriterium för reducering av hyra vid lägenhetsbränder

av Sara Widebäck, hyresmedlem Björkhagen

Jag anser att SKB ska ha bestämda kriterium för reducering av hyra vid lägenhetsbränder. Att ha bestämda kriterium gör att alla hyresgäster behandlas lika vid lägenhetsbränder. Dessutom kan inte enskilda fastighetsförvaltare och enskilda tjänstemän fatta godtyckliga beslut angående hyresreducering vid bränder.

Min grannes lägenhet blir svårt förstörd i en brand i maj 2021. Efter branden i min grannes lägenhet, har jag inte kunnat bo i min lägenhet. Jag får astmaanfall och allergiska reaktioner i min lägenhet. Jag får även astmaanfall i trapphuset närmast min lägenhet.

Jag har krävt reducerat hyra av SKB från den 22 maj 2021.

Områdets fastighetsförvaltare har gett följande svar: *”Dessvärre anser jag det inte skäligt att vi skulle återbetala hyran från den 22 maj tills att lägenheten är återställd.”*

Två tjänstemän inom SKB har gett följande svar; *”att vi inte betalar ut något men i nyttjanderätten,”*.

Hur ska jag som hyresgäst veta vad SKB:s tjänstemän menar med; *”att vi inte betalar ut något men i nyttjanderätten.”?*

Hyresgästföreningen har begärt hyresreduktion för min räkning. SKB svarar inte på kravet om hyresreducering. I stället skriver SKB om saneringen och återställandet av brandlägenheten.

Jag anser att SKB inte har något fungerande system kring hyresreducering vid lägenhetsbränder. SKB:s svar angående hyresreducering har varit godtyckliga. Dessutom anger SKB inte orsaken till att jag nekas hyresreducering.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB ska ha bestämda kriterium för reducering av hyra vid lägenhetsbränder

Styrelsens utlåtande över motion 26, se motion 28.

Motion 27

Det ska finnas en anställd inom SKB som är ansvarig för frågor som rör oväntade händelser

av Sara Widebäck, hyresmedlem Björkhagen

Jag anser att SKB ska ha en anställd som är ansvarig för frågor som rör oväntade händelser. SKB måste bli bättre på att ta hand om hyresgäster vid oväntade händelser.

I mitt trapphus äger en oväntad händelse rum i maj 2021. Min grannes lägenhet blir svårt förstörd i en brand i maj 2021. Efter branden har jag inte kunnat bo i min lägenhet. Jag får astmaanfall och allergiska reaktioner i min lägenhet. Jag får även astmaanfall i trapphuset närmast min lägenhet.

SKB brister när det gäller min grannes lägenhetsbrand. Jag får ingen hjälp av SKB. Enligt SKB:s enkät ska SKB ge hjälp när det behövs, ge trygghet, ta kunden på allvar och agera förtroendeingivande. Jag anser att SKB brister på följande punkter;

- 1) Jag får ingen information i maj 2021 av SKB om hur svårt skadad min grannes lägenhet är. (Jag förstår hur svårt brandskadad lägenheten är, när lösa föremål bärs ut. Ett stort svart block aska ligger på ett trappsteg, när jag besöker min lägenhet.) SKB ger mig ingen hjälp när det behövs.
- 2) Jag informerar områdets fastighetsförvaltare via e-post att jag har astma och allergier. Jag undrar via e-post om det är skadligt att bo i min lägenhet (granne med en brandskadad lägenhet). Fastighetsförvaltaren svarar inte på frågan. Istället svarar fastighetsförvaltaren att det är frivilligt att bo i min lägenhet under saneringen. Fastighetsförvaltaren borde ha hänvisat mig till någon som har kunskaper om lägenhetsbränder. SKB ger mig ingen trygghet.
- 3) Jag har sedan den 25 maj 2021 skickat e-post till områdets fastighetsförvaltare och en rad olika tjänstemän inom SKB. I e-posten har jag informerat om att jag inte kan bo i min lägenhet efter branden på grund av astma och allergier. Områdets fastighetsförvaltare och SKB:s tjänstemän bryr sig inte. SKB:s personal frågar inte heller var jag bor och hur jag mår. I e-post skriver områdets fastighetsförvaltare och två av SKB:s tjänstemän att SKB inte kommer att svara på e-post från mig. SKB tar mig inte på allvar och jag får ingen hjälp när det behövs.
- 4) Jag har försökt att få evakueringsboende av Folksam. Dessvärre får jag ingen hjälp av Folksam. SKB har uppgett till Folksam att min lägenhet är sanerad och beboelig. Min lägenhet har aldrig blivit sanerad. Dessutom har det aldrig gjorts någon djupgående undersökning av min lägenhet. SKB anser att min lägenhet är beboelig utifrån ett hembesök av områdets fastighetsförvaltare. Vid hembesöket luktar fastighetsförvaltaren vid min sovrumsvägg, i garderoben i sovrummet och i mitt badrum. Därefter går fastighetsförvaltaren. SKB agerar inte förtroendeingivande.

5) Jag har krävt reducerat hyra av SKB från den 22 maj 2021.

Områdets fastighetsförvaltare har gett följande svar: *”Dessvärre anser jag det inte skäligt att vi skulle återbetala hyran från den 22 maj tills att lägenheten är återställd.”*

Två tjänstemän inom SKB har gett följande svar; *”att vi inte betalar ut något men i nyttjanderätten,”*

Hur ska jag som hyresgäst veta vad SKB:s tjänstemän menar med; *”att vi inte betalar ut något men i nyttjanderätten,”?*

Hyresgästföreningen har begärt hyresreduktion för min räkning. SKB svarar inte på kravet om hyresreduktion. I stället skriver SKB om saneringen och återställandet av brandlägenheten. SKB tar mig inte på allvar och agerar inte förtroendeingivande.

Jag anser att SKB behöver bli bättre på att hantera oväntade händelser.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att det ska finnas en anställd inom SKB som är ansvarig för frågor som rör oväntade händelser.

Styrelsens utlåtande över motion 27, se motion 28.

Motion 28

SKB utfärdar en handlingsplan om vad som är nödvändiga åtgärder efter en lägenhetsbrand

av Sara Widebäck, hyresmedlem Björkhagen

Jag anser att SKB behöver en handlingsplan om vad som är nödvändiga åtgärder efter en lägenhetsbrand.

Min grannes lägenhet blir svårt förstörd i en brand i maj 2021. Efter branden i min grannes lägenhet, har jag inte kunnat bo i min lägenhet. Jag har astmaanfall och allergiska reaktioner i min lägenhet. Jag har även astmaanfall i trapphuset närmast min lägenhet.

SKB brister när det gäller åtgärder efter min grannes lägenhetsbrand. Jag får ingen hjälp av SKB. Enligt SKB:s enkät ska SKB ge hjälp när det behövs, ge trygghet, ta kunden på allvar och agera förtroendeingivande. Jag anser att SKB brister på följande punkter;

1) Jag får ingen information i maj 2021 av SKB om hur svårt brandskadad min grannes lägenhet är. (Jag förstår hur svårt brandskadad lägenheten är, när lösa föremål bärs ut. Ett stort svart block aska ligger på ett trappsteg, när jag besöker min lägenhet.) SKB ger mig ingen hjälp när det behövs.

2) Jag informerar områdets fastighetsförvaltare via e-post att jag har astma och allergier. Jag undrar via e-post om det är skadligt att bo i min lägenhet (granne med en brandskadad lägenhet).

het). Fastighetsförvaltaren svarar inte på frågan. Istället svarar fastighetsförvaltaren att det är frivilligt att bo i min lägenhet under saneringen. Fastighetsförvaltaren borde ha hänvisat mig vidare till en person som har kunskaper om lägenhetsbränder. SKB ger mig ingen trygghet.

3) Jag har sedan den 25 maj 2021 skickat e-post till områdets fastighetsförvaltare och en rad olika tjänstemän inom SKB. I e-posten har jag informerat om att jag inte kan bo i min lägenhet efter branden på grund av astma och allergier. Områdets fastighetsförvaltare och SKB:s tjänstemän bryr sig inte. SKB:s personal frågar inte heller var jag bor och hur jag mår. I e-post skriver områdets fastighetsförvaltare och två av SKB:s tjänstemän att SKB inte kommer att svara på e-post från mig. SKB tar mig inte på allvar och jag får ingen hjälp när det behövs.

4) Jag har försökt att få evakueringsboende av Folksam. Dessvärre får jag ingen hjälp av Folksam. SKB har uppgett till Folksam att min lägenhet är sanerad och beboelig. Min lägenhet har aldrig blivit sanerad. Dessutom har det aldrig gjorts någon djupgående undersökning av min lägenhet. SKB anser att min lägenhet är beboelig utifrån ett hembesök av områdets fastighetsförvaltare. Vid hembesöket luktar fastighetsförvaltaren vid min sovrumsvägg, i garderoben i sovrummet och i mitt badrum. Därefter går fastighetsförvaltaren. SKB agerar inte förtroendeingivande.

5) Jag har krävt reducerat hyra av SKB från den 22 maj 2021.

Områdets fastighetsförvaltare har gett följande svar: *”Dessvärre anser jag det inte skäligt att vi skulle återbetala hyran från den 22 maj tills att lägenheten är återställd.”*

Två tjänstemän inom SKB har gett följande svar; *”att vi inte betalar ut något men i nyttjanderätten,”*

Hur ska jag som hyresgäst veta vad SKB:s tjänstemän menar med; *”att vi inte betalar ut något men i nyttjanderätten,”*?

Hyresgästföreningen har begärt hyresreduktion för min räkning. SKB svarar inte på kravet om hyresreduktion. I stället skriver SKB om saneringen och återställandet av brandlägenheten. SKB tar mig inte på allvar och agerar inte förtroendeingivande.

SKB behöver bli bättre när det gäller lägenhetsbränder.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att SKB utfärdar en handlingsplan om vad som är nödvändiga åtgärder efter en lägenhetsbrand.

Styrelsens utlåtande över motionerna 26, 27 och 28

Det är alltid olyckligt när större oförutsedda negativa händelser inträffar. SKB har en god kapacitet för att hantera oväntade incidenter. Vid allvarligare händelse finns en beredskapsplan som stöd, med tydligt utpekade roller och funktioner för de som berörs av hanteringen.

Allvarligare incidenter är dessbättre inte så vanligt förekommande men inträffar någon eller några gånger per år. Händelser som berör enstaka lägenheter hanteras vanligtvis av områdets förvaltare, som vid behov även tar hjälp av enhetschefer eller andra personer på förvaltningsavdelningen.

När det gäller nedsättning av hyran så följer SKB de kriterier som är praxis vid ”men i nyttjanderätten”. Denna praxis är framtagen av branchorganisationen Sveriges Allmännyttas och tillämpas vid prövning i Hyresnämnder. Att bedöma vad som hyresrättsligt kan anses vara en brist och som berättigar till hyresreduktion är svårt. Detsamma gäller frågan vad som kan anses vara en skälig hyresreduktion.

Styrelsen ska inte hantera eller besvara enskilda ärenden via motioner; hantering av sådana ärenden åligger den förvaltande organisationen. SKB har en hög ambition att hantera olika skadefall på ett rimligt sätt utifrån branschpraxis och har vidtagit de åtgärder som var nödvändiga för den aktuella skadelägenheten. SKB har även besvarat Hyresgästföreningens och Miljöförvaltningens skrivelser.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionerna 26, 27 och 28 besvarade.

Motion 29

Lägenhetsfond bör utökas så att även renovering och utbyte av golv ingår

av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, och Agneta Tyboni, kömedlem

Bakgrund:

När byte av hyresgäster sker i bestånd liknande det vi bor i (Brunbäret byggt 1992) sker ofta renovering som slipning av parkett eller byte av linoleum/plastgolv medan befintliga hyresgäster missgynnas av ett obefintligt byte/renovering trots att liknande slitage.

- Vi yrkar därför att lägenhetsfonden utökas för kostnader för renovering/byte av golv. Ett exempel om ett parkettgolv behöver i normalfallet slipas om efter 20 år avsätts en tjugondel per år och på liknande sätt för övriga typer av golv. Befintliga lägenheter räknas upp med relevanta tal.
- Vi yrkar därför att golvunderhåll på samma sätt som övrigt inre underhåll bekostas renovering/utbyte av golv och hyresgästerna själva får avgöra när och var det ska underhållas. Vid större respektive mindre slitage än normalt så gäller samma regler som för övrigt inre underhåll dvs. extra debitering eller hyresnedsättning.

Detta medför att skötsamma hyresgäster gynnas i stället för som nu missgynnas

Styrelsens utlåtande över motion 29

Valfriheten och möjligheten att själv råda över målning och tapetsering via lägenhetsfonden är en uppskattad möjlighet som boende i SKB har. SKB har valt en modell för underhåll och skötsel av lägenheterna där hyresmedlemmarna själva kan påverka underhållet av ytskikt på väggar, tak, övriga målade ytor och skåpluckor. Detta sker inom ramen för den fond som är knuten till respektive lägenhet. Övrigt underhåll i lägenheter svarar SKB för enligt regler i hyreslagen.

Intervall för målning och tapetsering är betydligt kortare än livslängden för golv. SKB avsätter pengar för underhåll av golv, både linoleumgolv och parkettgolv. Ett golvbyte förutsätter dock att förvaltaren har gjort en besiktning och godkänt golvbytet.

Golvbyten sker oftast i samband med avflyttning och registreras vid avflyttningsbesiktningen. Boende har dock möjlighet att boka tid för golvbesiktning även utan att avflyttning är aktuell. Vid godkänt golvbyte beställer förvaltaren det golvunderhåll som bedöms nödvändigt (byte eller slipning). Detta gäller vare sig det sker vid avflyttning eller vid ett kvarboende.

Det finns en stor fördel att golvbytet sker av upphandlade och kontrollerade entreprenörer, som är väl förtrodda med SKBs krav på hållbarhet och långsiktighet samt att arbetet blir fackmannamässigt utfört. Skulle boende själva råda över en fond för golvbyte finns det en risk att golvbytet inte utförs fackmannamässigt, vilket har större påverkan än om en målning/tapetsering inte blir utfört på detta sätt.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 30

Smärre kostnader i samband med större fakturerad målningsfaktura bör kunna utbetalas trots att beloppet underskrider minimigränsen för utbetalning

av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, och Agneta Tyboni, kömedlem

Bakgrund:

I samband med en köksinredningsreovering där fakturan går direkt från t ex Hagströms för sprutlackering men där hyresgästen själv målar stommar till en smärre kostnad betalas inte det mindre beloppet ut trots att totalkostnaden är tillräckligt stor.

- Vi yrkar därför att även mindre belopp betalas ut i samband med att reovering sker och att direktfakturering sker till ett större belopp och hyresgästen står för ett mindre kontantbelopp.

Detta kommer att belöna de som är kostnadsmedvetna och gör det enkla jobbet som annars kommer att kräva ställkostnader på grund av bland annat torktider.

Styrelsens utlåtande över motion 30

Enligt § 44 SKBs stadgar får hyresmedlem återbetalning ur lägenhetsfonden enligt regler som styrelsen fastställer. Reglerna för hur fonden kan användas framgår av broschyren "Så fungerar SKBs lägenhetsfond". Ett minibelopp på 500 kronor har satts för att få utbetalning efter utlägg via kvitto. Skälet är att administrativa kostnader i samband med en utbetalning är höga för föreningen. Kostnaden för hantering och utbetalning är lika stor vare sig kvittoutlägget kommer

tillsammans med en faktura från en entreprenör eller som enskilt uttag. Boende har möjlighet att samla kvitto under ett år och få ersättning om summan då överstiger 500 kronor.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 31

Förbättrad kommunikation till hyresgäster/medlemmar

av Tommy Pettersson, hyresmedlem Brunbäret, och Agneta Tyboni, kömedlem

Bakgrund:

I närtid informerades om en stomspolning av avloppsrör i våra fastigheter vilket är välbehövligt efter flera incidenter. Detta gjordes med lappar i brevlådorna fredag veckan före arbetet skulle utföras (onsdag i vårt fall). Jag och en annan hyresgäst fick reda på detta av en slump trots att vi var bortresta och kunde trots det påbörja förberedelserna. Bl a genom att åka hem till lägenheten. Tisdag förmiddag kom ett mail med att allt var inställt. Det var positivt att den ändrade informationen kom per mail, men i övrigt lämnar sättet att informera mycket i övrigt att önska. Ett skäl till den inställda rensningen var oro för Covid 19.

Information består främst av fyra bitar VARFÖR, VAD, HUR och NÄR.

Vi yrkar därför att:

- VARFÖR: Information ska vara så utformad att skälet framgår i det här fallet hade flera akutstopp skett i avloppen.
- NÄR: Den ska ske tidigare. I det här fallet med så många inblandade ska inget lämnas åt slumpen.
- VAD: Oron för Covid måste naturligtvis tas på allvar men genom att informera vilka skyddsåtgärder som tillämpas undviks så kallade killgissningar och eventuella allvarliga skador på husen.
- HUR: Informationen sker med hjälp av lappar i brevlådorna. Informationen ska naturligtvis ske per mail och sms. Många tillbringar lång tid i fritidshus, utomlands, på sjukhus etc.

Behövs det särskilda godkännanden av detta av hyresgästerna på grund av GDPR etc bör sådant inhämtas.

Det skulle också underlätta för Kvartersråden att informera.

Styrelsens utlåtande över motion 31

Information är en viktig del av SKBs arbete och förbättringsåtgärder vidtas kontinuerligt. Styrelsen delar motionärens åsikt att en tydlig information bör innehålla svar på frågorna varför, när, och vad. Även hur aviseringen sker har stor betydelse. I samband med större arbeten där tillträde krävs i flera lägenheter, aviseras detta i alla brevlådor. SKB försöker alltid göra detta i god tid men att vara ute för lång tid i förväg kan innebära att aviseringen glöms bort.

Avseende stamspolningar så ska det enligt rutinen aviseras första gången minst två veckor innan det är dags i första trapphuset. Sedan aviseras oftast entreprenören ytterligare en gång, närmare inpå själva arbetet. Olyckligtvis skedde ett missförstånd i det aktuella kvarteret och den första aviseringen blev försenad. Med kort varsel, på grund av nya pandemirestriktioner, sköts slutligen stamspolningen fram i tiden. Eftersom detta skedde med kort varsel mejlades då informationen ut till alla.

Att enbart välja att alla aviseringar skickas digitalt via mejl eller via Mina Sidor skulle vara bra. Det är dock svårt att säkerställa att alla får informationen; det finns boende som saknar mejladress eller har en felaktigt registrerad mejladress. På grund av detta görs därför aviseringar i brevlådorna och vid specifika tillfällen används digital avisering. Fler och fler personer har dock lämnat sina mejladresser och möjligheterna för att kunna avisera digitalt har därmed ökat. Att prova digital avisering i några kvarter och utvärdera resultatet kan därför vara ett alternativ.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 32

Förtydligande av regler och skyldigheter vid intresseanmälan av Karin Harrius, köande fullmäktigsuppleant

SKB har informerat om att det finns medlemmar som ”okynnes” intresseanmäler sig till lediga lägenheter (via hemsidan) då detta skapar extra arbete för administrationen och det riskerar också att medlemmar inte får lägenheter (då de kan uppleva att det inte är något idé att intresseanmäla eftersom intresseanmälningarna är många).

En viktig medlemsförmån är dock att kunna intresseanmäla sig till vilka lägenheter man vill och hur ofta man vill. Däremot menar jag att det ska förtydligas när man går vidare i processen att man verkligen har förstått vad man förbinder sig till. Min lösning är att en sk pop-up eller liknande visas för intresseanmälaren där information visas och när man klickar på de val som visas, så ska det inte vara någon tvekan för anmälaren vad man accepterar i den kommande processen.

Min idé är att försöka förbättra anmälningsprocessen på hemsidan så att färre medlemmar okynnes anmäler sig till lediga lägenheter. Mitt förslag innebär troligen att onödigt extra arbete för administrationen minskar samt att medlemmar i större utsträckning kan anmäla sig till lediga lägenheter.

Det första steget vid intresseanmälan är att enkelt klicka på rutan vid aktuellt objekt (se bild 1) och därefter visas en bekräftande bild som också gör det möjligt att avbryta intresseanmälan (se bild 2).

1 RoK, Snoilskyvägen 8 Lgh 1103



Intresseanmälan

Intresseanmäla

Kan intresseanmälas till 2021-12-28 klockan 12:00

Köplats

Detta objekt har intresseanmälts av 293 personer.
Din turordning skulle just nu ge dig plats 33.

Dokument

[Lägenhetsritning](#)

Bild 1 – intresseanmälan på ett objekt

1 RoK, Snoilskyvägen 8 Lgh 1103



Intresseanmälan

Ångra intresseanmälan

Kan ångras senast 2021-12-28 klockan 12:00

Köplats

Detta objekt har intresseanmälts av 293 personer.

Dokument

[Lägenhetsritning](#)

Bild 2 – bekräftelse på intresseanmälan där även en ångrafunction finns

Förslag på fortsatt anmälningsprocess, då dessa två första steg är ok, och med förslag på text som anmälaren förbinder sig att acceptera.

När tiden för intresseanmälan har gått ut så får man ett mail som informerar att man har blivit kallad till visning (just i skrivande stund så är det inga fysiska visningar p g a coronapandemin) och där man uppmanas att tacka ja eller nej 3:e dagen efter visning.

På hemsidan ser det ut så här:

Kallelse
1 rum och kök Snoilskyvägen 8 Lgh 1103 →

Referensid	57549
Område	Fredhäll →
Yta	42 m²
Våning	1 av 3
Totalhyra	4 611 kr/mån
Inflyttningsdatum	2022-04-01
Kvarter	Mälarpirater →
Uppläteleinsats	

Visa kallelse ↗

Status

På grund av skärpta pandemirestriktioner genomförs inga lägenhetsvisningar från och med 23 december 2021.

SKBs lägenheter hyrs ut med den information om området och lägenheten som finns tillgänglig. För vissa lägenheter finns ritning, besiktningssprotokoll och bilder. För andra endast områdesinformation och ritning. Om det för den aktuella lägenheten finns bilder eller annan information, utöver ritningen, finns informationen i dokument som benämns "Lägenhetsritning". Det betyder att det kan finnas två länkar till "Lägenhetsritning", där den ena leder lägenhetsritningen och den andra till bilder eller annan information om lägenheten.

Efter svarstidens slut erbjuds den medlem med längst turordning som har tackat ja, att teckna kontrakt. Svar på kontraktserbjudande måste lämnas även om endast ritning finns tillgänglig. Uteblivet svar räknas som nej.

Om du fortfarande är intresserad av att teckna kontrakt på lägenheten vill vi att du tackar ja senast 2022-01-03 kl 12:00. Tacka endast ja om du verkligen är beredd att teckna kontrakt!

Du ligger just nu på plats av 330 sökande i kön

Tacka ja **Tacka nej**

Bild 3 – kallelse till visning

Det är i det här läget som jag tycker att en pop-up eller liknande ska visas i de fall där man tackar ja. En pop-up som informerar om vad det är man förpliktigar sig till! All viktig text finns i bild 3, men jag anser att en pop-up gör att anmälaren faktiskt läser en gång till vad ett Tacka ja innebär.

Pop-up:en ska innehålla kortfattad information där anmälaren bekräftar att de har tagit till sig av informationen innan de klickar på ja. Det ska även finnas en 'Avbryt', vilket gör att man kommer tillbaka till bild 3 och där man då kan klicka på Tacka nej.

Idag ska man bekräfta sitt svar (vilket är ok men inte så tydligt), varför en pop-up när man tackar ja gör det svårare att inte förstå vad det är man tackar ja till.

Ta bort texten - Tacka endast ja om du verkligen är beredd att teckna kontrakt! - från bild 3 och lägg den i stället i en pop-up:

Kallelse
1 rum och kök Snoilskyvägen 8 Lgh 1103 →

Referensid	57549
Område	Fredhäll →
Yta	42 m²
Våning	1 av 3
Totalhyra	4 611 kr/mån
Inflyttningsdatum	2022-04-01
Kvarter	Mälarpirater →
Uppläteleinsats	

Visa kallelse ↗

Status

På grund av skärpta pandemirestriktioner genomförs inga lägenhetsvisningar från och med 23 december 2021.

SKB - Bekräftelse på att du har uppfattat vad du förbinder dig till
Tacka endast ja om du verkligen är beredd att teckna kontrakt!

Ja, jag vill gå vidare

Avbryt

Du ligger just nu på plats av 330 sökande i kön

Tacka ja **Tacka nej**

**Jag yrkar
att**

föreningsstämman beslutar att

- **Förbättra hemsidan med pop-up eller liknande så att det är tydligt att det finns förpliktelser efter intresseanmälan om kö-tiden räcker för nästa steg**

Styrelsens utlåtande över motion 32

Som motionären beskriver i sin motion finns utmaningar i uthyrningsprocessen. Dessa beror delvis på den ovillkorliga turordningsrätten som inte i något läge hindrar medlemmar att göra intresseanmälan till lägenheter. Detta gäller även efter exempelvis mycket kort boendetid och direkt efter att en medlem valt att hoppa av när medlemmen erbjudits kontrakt på lägenhet som hon eller han tackat ja till (denna situation benämns ”nej efter ja”).

En arbetsgrupp bestående av representanter från styrelsen samt köande och boende fullmäktige har belyst problematiken i ”*Rapport parlamentariska systemet och turordning*”, daterad den 25 januari 2019. I rapporten föreslås åtgärder som diskuterats vid såväl fullmäktigedagar som föreningsstämmor. När frågan om inriktning gällande kommande stadgeändringar behandlades vid den extra föreningsstämman i november 2021 beslutade fullmäktige att tillämpningsregler vid uthyrning ska möjliggöras. Styrelsen avser att under år 2023 arbeta fram förslag till stadgetext gällande tillämpningsregler för uthyrning. Förslaget kommer att presenteras för fullmäktige för behandling på föreningsstämma under år 2024.

I avvaktan på beslut om eventuella tillämpningsregler för uthyrningsprocessen instämmer styrelsen i motionärens uppfattning om värdet i att, inom ramen för gällande stadgeregler, ytterligare förtydliga informationen om uthyrningsprocessens olika steg. Vidare vore det värdefullt om förtydligad information kan leda till att medlemmar inser vad det innebär att tacka ja till en lägenhet efter visning. Att man ska tacka ja, endast om man är beredd att ingå ett hyresavtal, betala insats och bosätta sig i lägenheten permanent.

I den text som för närvarande medföljer erbjudandet att teckna lägenhetskontrakt framgår att man endast ska tacka ja till en lägenhet om man är intresserad av att teckna kontrakt. Om fullmäktige bedömer att en sk ”pop-up” skulle skapa ytterligare tydlighet om vad ett ja-tack innebär, har styrelsen inget att invända mot att uppdra åt förvaltningsorganisationen att tillföra en sådan funktion. Dock vill styrelsen informera om att SKBs webbplats gällande exempelvis uthyrningsfunktionalitet är en standardlösning från systemleverantören. Användandet av en standardlösning kan innebära begränsning i vilka möjligheter som finns gällande utveckling och implementering av den föreslagna lösningen. Förslaget bör dock ändå utredas. Med reservation för vad som är möjligt inom ramen för befintlig webbplats, tillstyrks motionen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 33

Motion om framtagande av antikvariska underhållsplaner för SKB:s kulturhistoriskt värdefulla fastigheter

av Anette Lebbad, hyresmedlem Motorn, Börje Lindström och Dan Sjöberg, hyresmedlemmar Vingen

SKB har ett antal fastigheter som är högt klassade enligt Plan- och bygglagens bestämmelser om särskilt värdefulla byggnader.

Dessa bestämmelser gäller bebyggelse som är särskilt viktig från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Sådan bebyggelse får inte förvanskas och skall hanteras varsamt.

För att tillämpa lagen krävs en djup kunskap om bebyggelsens värden. I Stockholm fyller Stadsmuseets klassificeringskarta funktionen som kunskapsunderlag för dessa värden.

De tre klassificeringar som Stadsmuseet använder sig av är blått, grönt och gult. Blått är den högsta klassen och gult den lägsta.

Blått omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden medan grönt innebär högt kulturhistoriskt värde. Gult betyder att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Riksantikvarieämbetet värderar Stockholms klassificering blått som en fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

SKB:s kvarter Vingen, Motorn och Ryssjan i Stockholms innerstad har den högsta klassningen (blått) medan flera av SKB:s andra kvarter i innerstan har den näst högsta klassningen (grönt).

I Stockholms innerstad utanför de äldsta delarna är endast ett mindre antal bostadshus blåklassade. I Vasastan är det förutom SKB:s hus – Vingen och Motorn – bara en sammanhängande del, nämligen Rödabergsområdet, som är blåklassat.

Uppgifter om ett hus särskilda kulturhistoriska värde brukar inte finnas med i en vanlig vård- och underhållsplan för hus. Man måste som komplement till vård- och underhållsplanen ha en antikvarisk underhållsplan.

Stockholms stadsmuseum har en handbok för att ta fram en sådan underhållsplan. En antikvarisk underhållsplan bygger på att byggnaden och miljön studeras och värderas av en byggnadsantikvarie. En antikvarisk vårdplan ökar således möjligheterna för att de kulturhistoriska värdena underhålls på rätt sätt och bevaras för framtiden.

Ett exempel på hur illa det kan gå om man saknar en antikvarisk underhållsplan återfinns vi år 2021 hos SKB.

Hösten 2021 presenterade SKB tre olika förslag till förbättring av belysningsstandarden i Vingens och Motorns trapphus.

Belysningen skulle förbättras med bättre styrning och genom att byta belysningsarmaturen. Alla tre förslagen innebar att samtliga av de gamla tidstypiska lamporna skulle bytas till modern armatur av typ ”badrumslampor”.

Detta skulle alltså ske i två blåklassade kvarter där stor hänsyn skall tas vid förändringar av byggnaderna. Naturligtvis gäller detta även trapphusen som kan anses vara byggnadens inre ansikte.

Kvartersrådet invände mot åtgärden men lämnade sedan frågan åt sitt öde och förmedlade inte vad som höll på att ske till boende i kvarteren.

En dryg vecka innan bytet av armatur skulle inledas, januari 2022, stoppades projektet tack vare ett boendeinitiativ. Kvartersrådet deltog inte i de boendes protest.

SKB beslöt p.g.a. kritiken att göra ett omtag, skjuta fram projektet och anlita en sakkunnig för att genomföra en antikvarisk förundersökning.

SKB:s i sig vällovliga motiv att byta belysningen i de två blåklassade kvarteren är att man vill få ljusare och tryggare trapphus. Den tidstypiska armaturen, installerad för 40 år sedan, klarar inte dagens krav. Tyvärr är det så att om man utan byggnadsantikvarisk experthjälp sätter igång ett sådant projekt kan man lätt fördärva en vacker kulturmiljö.

Hade en antikvarisk underhållsplan för SKB:s kulturhistoriskt klassificerade byggnader funnits från början hade installationen av ”badrumslamporna” aldrig planerats. Lyckligtvis undveks den tack vare de boendes protester, en klok styrelse och en klok förvaltningschef.

SKB har som policy att vara framstående bostadsutvecklare och ha en roll som ”evighetsförvaltare”.

Detta innebär att man i framtiden kommer att bära med sig det kulturella ansvaret för såväl befintliga som nya fastigheter. Kvalitéer i nya hus som vi ännu inte är medvetna om kan vara värda att tas om hand efter hundra år. Värdet av äldre byggnader i ursprungligt skick blir dessutom allt högre ju färre som finns kvar.

Vi är övertygade om att det i framtiden kommer att uppstå andra och kanske än större problem vad gäller förvaltningen av vårt gemensamma kulturarv inom SKB:s fastighetsbestånd – vilket i förlängningen är hela svenska folkets kulturarv.

Enligt vår mening visar hanteringen av armaturbytet i kvarterna Vingen och Motorn på allvarliga brister i hanteringen av de kulturhistoriska delarna.

Med en antikvarisk underhållsplan för fastigheterna skapas en rutin för att ta hand om dessa frågor redan i inledningsskedet av de förändringar som med nödvändighet måste ske.

Vi föreslår att fullmäktige beslutar

att ge SKB:s styrelse i uppdrag att skyndsamt låta ta fram antikvariska underhållsplaner för de av SKB:s fastigheter som av Stockholms stadsmuseum är klassificerade som kulturhistorisk värdefulla

att den antikvariska underhållsplanen skall ingå som underlag i all projektering, renovering, förändring och förvaltning av SKBs fastigheter som klassificerats kulturhistoriskt värdefulla

att relevant dokumentation om tillkommande fastigheter bevaras för framtida antikvariska bedömningar

Styrelsens utlåtande över motion 33

SKB har ett fint fastighetsbestånd som tillkommit under mer än ett sekel. Varje fastighet har sina karakteristiska särdrag och ska, som motionärerna skriver, bevaras i största möjliga mån. Det gäller både invändigt och utvändigt. Vid utvändiga renoveringar har sedan mer än tio år alltid en antikvarie deltagit i den initiala processen, innan det fysiska arbetet startar, för att inte kulturhistoriska värden ska gå förlorade. Ambitionen är att bevara det ursprungliga arkitektoniska uttrycket, det kan gälla fasadkulörer, fönsterfärger, ornament och dylikt. Bra exempel på väl genomförda renoveringar i närtid är renoveringen av kvarteren i Vårberg (byggnadsår 1968) och kvarteret Skarpbrunna i Botkyrka (byggnadsår 1975). Invändigt har SKB inte varit lika strikta, vilket i några fall lett till misstag och felaktiga beslut. Framöver kommer därför ovan nämnda princip också gälla invändiga arbeten som trapphusbelysning, trapphusmålning, golvläggning och liknande. Styrelsen är därför tacksam om medlemmar reagerar och påtalar när misstag är på väg att begås så att detta kan rättas till.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 34

Utbildning och efterlevnad av GDPR

Motion om obligatorisk utbildning av samtlig personal inom SKB om GDPR och dess efterlevnad

av Per-Olov Kvist, fullmäktig Hässelby, Mia Mathon, fullmäktig Hässelby, Britt Sundfors Foberg, fullmäktigesuppleant Hässelby, och Donald Monvall, hyresmedlem Hässelby

Vi upplever att efterlevnaden av GDPR inte är tillfyllest. Därför uppstår, i vissa situationer, frågetecken kring tystnadsplikten gentemot hyresgästerna.

Vi yrkar

att föreningsstämman beslutar att vidareutbildning fortlöpande sker av all SKBs personal samt

att föreningsstämman beslutar att all personal skall skriva på att de genomgått utbildning och utövar regelverket i sitt dagliga värv

Styrelsens utlåtande över motion 34

SKB, i likhet med alla verksamheter som hanterar personuppgifter, ska följa EU:s dataskyddsförordning (GDPR) och lagen (2018:18) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning. Bestämmelserna reglerar när personuppgifter får samlas in och behandlas. Vidare finns bland annat regler om hur insamlade personuppgifter ska hanteras, när de ska raderas och hur de ska skyddas mot obehörig åtkomst. Åtkomstskyddet utgörs av både tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder, exempelvis genom information, instruktioner och riktlinjer.

I gällande regelverk finns inga bestämmelser om hur den personuppgiftsansvarige (SKB) ska säkerställa efterlevnad. Information/utbildning av föreningens medarbetare krävs och pågår fortlöpande inom SKB. Hur utbildning och regelefterlevnad ska dokumenteras och följas upp bör överlåtas till förvaltningsorganisationen att hantera på lämpligt sätt.

I motionen anges att okunskap om dataskyddsförordningen leder till frågetecken kring tystnadsplikten. Begreppet tystnadsplikt följer av annan lagstiftning än GDPR med tillhörande lagstiftning och gäller främst personal inom vård och omsorg, personal som hanterar sekretessbelagd information och personal som arbetar med personalrelaterade frågor. Inte desto mindre ska SKBs medarbetare, enligt GDPR med tillhörande lagstiftning, hantera personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt och inte lämna ut personuppgifter utan befogad anledning. Av SKBs personuppgiftspolicy (skb.org/personuppgifter) framgår hur personuppgifter hanteras gentemot samarbetsparter och berörda myndigheter. Inom föreningen görs också överväganden när personuppgifter lämnas ut till exempelvis kvartersråd.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 35

Varför ska SKB anlita dyra arkitekter?

av Margaretha Östlund, kömedlem

Man slutar använda sig av populära, dyrbara arkitekter som gör att kvadratmeterpris blir betydligt dyrare än nödvändigt. Ett exempel är Gert Wingård som fått uppdrag att rita/bygga fastigheter på Hantverkargatan, Hammarby sjöstad, Djurgårdsstaden. Där man kan jämföra nyproduktion med Gert Wingård och andra aktörer inom samma stadsdel och kvadratmeterpriset skiljer ganska mycket i hyra per/kvm.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att:

Bestämmer sig för att ta in kostnadsförslag vad hyran kommer att landa på i nyproduktion beroende på vilken arkitektbyrå som anlitas. Att arkitekter som älskar att synas i media också kostar för de boende.

Styrelsens utlåtande över motion 35

Motionären hävdar att produktionskostnaderna blivit högre på grund av valet av arkitekter. Styrelsen håller inte med om detta påstående. I ett bostadsprojekt ligger arkitektarvodet på 2–3 procent av produktionskostnaden, beroende på projektets storlek men oberoende av val av arkitekt. En viktig aspekt vid val av arkitekt är platsens förutsättningar och vad platsen kräver. I Stockholms stad ska stadsbyggnadskontoret godkänna valet av arkitekt. Inte sällan är gestaltningens inriktning redan beslutad av staden i ett planprogram. Att SKB använder sig av olika välrenommerade arkitekter är en uttalad strategi. Skälet för denna strategi är att en stad kräver

olika arkitektonisk utformning för att staden ska bli varierad och trivsamt att vistas i. SKB har ända sedan start framgångsrikt verkat för att bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet. Samarbete med välrenommerade arkitekter är även viktigt för att säkerställa byggnadernas funktion.

SKB styr arkitekten genom de framtagna projekteringsanvisningarna som fastställer vilka kvaliteter och funktioner en fastighet ska innehålla.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 36

Utarbeta erbjudande för omvandling av hyresrätt till kooperativ hyresrätt

av Lisa Deurell, kömedlem

Det är många hyresrätter som säljs ut från kommunala bolag runt om bland Stockholmskommuner. Stora delar av hyresbeståndet köps upp av internationella kapitalbolag som använder konceptrenovering som affärsmodell vilket missgynnar de boende och även den svenska bostadsmarknaden. Det skulle vara intressant om SKB kunde erbjuda boende i dessa fastigheter att omvandla ägandet till kooperativa hyresrätter, liknande när boende erbjuds omvandling till bostadsrätt.

Jag yrkar att SKB arbetar fram ett erbjudande för omvandling av hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Detta utvärderas vid årsmötet 2023 för att sedan eventuellt prövas i praktiken.

Styrelsens utlåtande över motion 36

Motionären har rätt i att det under de senaste åren skett många transaktioner med hyresfastigheter, med nya aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Några har skett med affärsmodeller som innebär att enskilda lägenheter byggs om, med kraftiga hyreshöjningar som en konsekvens. Kritik har framförts att grundläggande investeringar i fastigheten, såsom fasadrenovering och stambyten, inte alltid genomförs.

SKB utvärderar löpande olika fastighetsförvärv. I denna process finns flera parametrar att ta hänsyn till, däribland förvärvspris, geografiskt läge och byggnadens skick/underhållsstatus. SKB har tyvärr ofta haft svårt att konkurrera prismässigt vad gäller fastighetsförvärv. Skälet till detta är att säljaren helt enkelt vill sälja till den som betalar bäst – ibland till aktörer som, enligt beskrivningen ovan, genomför konceptrenoveringar och ibland genom ombildning till bostadsrätter (där boende ges möjlighet att göra en vinst vid en vidareförsäljning).

Det bör också tilläggas att medlemsnyttan är begränsad vid ett förvärv av en befintlig fastighet (byggnad) där samtliga lägenheter redan är uthyrda och där det finns en osäkerhet i hur lång tid det kommer att ta innan SKBs medlemmar kan ta del av förvärvet.

Inte heller är framtagandet av en generell modell eller erbjudande för att hjälpa andra hyresgäster att skapa egna kooperativa hyresgästföreningar prioriterat – det ligger inte inom ramen för SKBs ändamål. Det skulle dessutom ta energi/tid från verksamheten som behövs till annat.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 37

BRA SKB BEMÖTANDE - TACK

av Mats Heinerud, Hyresmedlem Rågen-Axet

Bra förtroendeskapande bemötande är ett framgångsrecept för all verksamhet.

Manual för alla anställda och styrelsen är ett användbart verktyg som visar rätt väg till ett bra bemötande.

Ett uniformt bra bemötande till medlemmarna är det bästa för alla.

Manualen kan komma att fungera som en bra vägvisare för att stärka SKB relationen mellan medlemmarna och tjänstemännen.

Olika individer är olika bra på bemötande, en del har redan ett mycket bra bemötande men det finns ingenting som inte kan bli bättre. Därför kommer jag med detta förslag.

Mitt förslag är att SKB arbetar fram en manual som praktiskt visar hur förtroende skapas.

Manualen bör även visa på vilket bemötande som är absolut olämpligt och inte ska förekomma hos SKB.

Enstaka fel kan inträffa men när flera saker i tid inträffar nära varandra kan det varit tillfälligheter?

Då utbildningarna är klara, kan det vara dags att se vilka händelser som bör åtgärdas. Rätta fel är ett bevis på en organisations styrka.

Ingen organisation är fulländad och jag skriver inte denna motion enbart på grund av saker som inte borde hänt.

Min målsättning är att SKB ska bli bästa möjliga bostadsbolag även på bemötande området.

SKB bör utnyttja den förbättringspotential som finns.

Yrkar därför att

SKB arbetar fram en Bemötande manual att användas internt inom SKB. En manual som genomsyrar organisationen och när den varit i bruk några år, utvärderas.

Styrelsens utlåtande över motion 37

SKB har en uppförandekod som årligen fastställs av styrelsen vid konstituerande möte eller vid behov. Den gäller för samtliga som på ett eller annat sätt representerar SKB – från styrelse och ledning till enskilda medarbetare. Den syftar till att SKB ska upplevas som en organisation som tar sitt samhällsansvar på största allvar där stort fokus ligger på människor, relationer och miljö.

Uppförandekoden omfattar olika delar och innebär att alla ska uppträda på ett respektfullt sätt i kontakterna med andra. Detta gäller såväl inom SKB bland arbetskamrater som i förhållande till boende, övriga medlemmar och leverantörer. Innehållet i koden är en integrerad del i det dagliga arbetet och aktualiseras även vid exempelvis medarbetarsamtal och vid nyanställning. Nya medarbetare får en introduktion i förhållningssätt och uppförandekoden signeras som en gemensam överenskommelse.

Utöver detta har SKB även en uppförandekod för leverantörer. Syftet är att tydliggöra SKBs krav på föreningens leverantörer att leverera varor och tjänster med omsorg om miljö och människor vilket främjar en hållbar utveckling. Uppförandekoden har delgetts alla befintliga leverantörer under år 2021, och bifogas nu till alla nya avtal.

Det finns även en tanke på att ta fram en uppförandekod för förtroendevalda som skulle ge riktlinjer samt främja ett respektfullt bemötande mellan medlemmar och förtroendevalda samt även i förhållande till SKBs medarbetare.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 38

Mejl till förtroendevalda

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

Mejl till mejladressen för styrelsen, valberedningen respektive hyresutskottet når inte alla ledamöter i respektive organ utan kanske bara någon eller några, ibland ingen, och det går inte att veta vilka och när.

Vid senaste stämman sade styrelsen och stämman nej till mitt förslag att ett mejl till någon av dessa gemensamma adresser skulle vidarebefordras automatiskt till alla ledamöter i respektive organ.

Ett minimikrav är då att den som har skickat ett sådant mejl får veta vilka som får del av det. Respektive organ bör därför få i uppdrag att skicka sådana svar på inkomna mejl.

Den som mejlar till någon av de gemensamma adresserna för styrelsen, valberedningen eller hyresutskottet tror nog att alla ledamöter får del av mejlet. Men så är det inte.

Ett mejl till styrelsen kanske hanteras av förvaltningen eller en enstaka styrelseledamot, och beträffande ett mejl till hyresutskottet och valberedningen går det inte att veta om och när det blir läst – och av vilka. Så bör det rimligen inte fungera i en kooperativ medlemsförening.

Förra året föreslog jag att varje mejl till styrelsen, hyresutskottet respektive valberedningen skulle skickas vidare automatiskt till samtliga som adressen är gemensam för. På det sättet skulle varje ledamot i respektive organ kunna se varje fråga som kom in och ta ansvar för hur den hanterades.

Jag tyckte att det var en enkel och effektiv åtgärd. Men styrelsen avstyrkte förslaget, och stämman avsåg det.

Ett minimikrav tycker jag då är att den som skickar ett mejl till någon av dessa gemensamma adresser får en bekräftelse på att mejlet har tagits emot och dessutom en uppgift om vilka som får del av mejlet.

Det bör respektive organ få i uppdrag att ordna.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se till att varje mejl till adressen styrelsen@skb.org får ett svar som anger vilka som får del av mejlet,

att ge hyresutskottet i uppdrag att se till att varje mejl till adressen hyresutskottet@skb.org får ett svar som anger vilka som får del av mejlet,

att ge valberedningen i uppdrag att se till att varje mejl till adressen valberedningen@skb.org får ett svar som anger vilka som får del av mejlet.

Styrelsens utlåtande över motion 38

Styrelsen anser i linje med motionären att det är viktigt att medlemmen som adresserat en fråga till styrelsen@skb.org får en återkoppling av vem som kommer att besvara ärendet.

Styrelsen har beslutat att inkommande mejl till adressen styrelsen@skb.org öppnas av styrelsens sekreterare. Denna gör tillsammans med styrelsens ordförande en bedömning om ärendet rör en förvaltningsfråga eller en fråga som styrelsen har att hantera. En majoritet av de ärenden som inkommer via styrelsen@skb.org handlar om SKBs förvaltning och hanteras av denna del av organisationen. Svar i förvaltningsärenden lämnas normalt av den handläggare som är mottagare av och ansvarig för ärendet.

De ärenden som berör styrelsen vidarebefordras till styrelsens ordförande som normalt hanterar dessa ärenden. Inkomna ärenden besvaras av styrelsens ordförande eller av vd, på uppdrag av styrelsen. Styrelsens ordförande återrapporterar numera inkomna mejl genom att styrelsens sekreterare, inför varje styrelsesammanträde, upprättat en lista över inkommande mejl. Det innebär att styrelsens ledamöter får information i ärenden som berör styrelsen.

Även om ärenden når styrelseledamöter på annat sätt än via styrelsen@skb.org hanteras de på det sätt som redovisas ovan.

Ärenden som rör valberedningen vidarebefordras av styrelsens sekreterare till valberedningens ordförande och sekreterare för hantering. Mejl till hyresutskottet hanteras självständigt av utskottets ledamöter, vilka får avgöra hur ärendet ska hanteras. Styrelsen förordar att det i samband med valberedningens och hyresutskottets svar till medlemmen bör framgå vilka personer som fått ta del av ärendet.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 39

SKB som förening

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

SKB:s föreningssekreterare har ersatts av en nyanställd som numera benämns föreningskoordinator. En ny tjänst som föreningsutvecklare, som är chef för enheten Föreningsutveckling och numera benämns förenings- och medlemsutvecklare, har inrättats.

Men det finns ingen presentation på hemsidan av dessa roller eller den nya enheten, och varken fullmäktigeledamöter eller sammankallande har fått någon information om hur SKB arbetar med föreningsfrågor genom dessa personer och den nya enheten. Det kan också noteras att vissa grundläggande föreningsrutiner inte fungerar tillfredsställande.

Styrelsen bör därför få i uppdrag att *granska* SKB:s arbete med föreningsfrågor med inriktningen att SKB ska fungera väl föreningsdemokratiskt, skapa tydliga *beskrivningar* av begrepp och roller, såsom "föreningsutveckling", "föreningskoordinator" och "förenings- och medlemsutvecklare", och se till att det finns ordentlig information på *hemsidan* om föreningsfrågor och de personer som arbetar med detta.

På hemsidan står det att ett av fokusområdena i affärsplanen är "Modern förening i balans", och det förklaras så här:

"Vi vill stärka medlemmarnas intresse för SKB. Oavsett ålder, köande eller boende, behövs medlemmarnas engagemang. Föreningen vill erbjuda ett värdefullt medlemskap och bidra till intern förnyelse och utveckling."

Det låter bra. Jag hoppas att vi får uppleva detta mer konkret sedan coronapandemin har klingat av tillräckligt. Men vi kan redan nu titta på **hur föreningsarbetet är organiserat**.

SKB hade en **föreningssekreterare** som av okänd anledning övergick till annan tjänst och ersattes. Det fick vi veta indirekt, genom att den nya föreningssekreteraren mejlade om stämman och vi kunde se hennes titel i mejlet. Ingen presentation kom senare, och ingen presentation finns på hemsidan. Och den nya föreningssekreteraren fick snart en annan titel: **föreningskoordinator**.

I maj 2019 anställdes en **föreningsutvecklare**. Det fick vi veta i en kortare artikel i [höstnumret 2019](#) av *Vi i SKB*, där hon presenterades som ny ”**chef föreningsutveckling**”. På hemsidan står det ingenting om henne eller rollen och inget om den nya enheten. Vilka är hon chef över? Föreningskoordinatorn? Andra? Och nu har även hon fått ändrad titel och benämns **förenings- och medlemsutvecklare**.

I artikeln i *Vi i SKB* säger hon: ”SKBs värdegrund som kooperativ bostadsförening bygger på att vi jobbar tillsammans.” Det låter bra. Men som fullmäktig och sammankallande (jag har för närvarande båda rollerna) har jag inte märkt något av detta under de två och ett halvt år som har gått. Även om pandemin har inneburit begränsningar hade det varit fullt möjligt med dialog digitalt. Jag har inte heller fått information om föreningskoordinatorn, förenings- och medlemsutvecklaren eller enheten Föreningsutveckling genom mejl.

I [vårnumret 2021](#) av *Vi i SKB* kan man läsa en intervju med *föreningskoordinatorn*. Hon säger att mycket handlar om att ”samordna arbetet mellan oss som jobbar på SKB och kvartersråden, fullmäktigeledamöterna och styrelsen” och att hon lägger mycket tid på ”de parlamentariska mötena som hålls löpande”. (Felaktig information om nominering i artikeln har inte uppmärksammats.)

Och så är *föreningskoordinatorn* också *styrelsens sekreterare*, står det. Men är det inte två olika perspektiv som riskerar att blandas ihop? Går det att fullt ut vara styrelsens sekreterare och samtidigt vara den som ser saker från medlemmarnas, kvartersrådets och fullmäktiges perspektiv och ger dem service?

Vilka arbetsuppgifter har dessa två personer? Vem ska man vända sig till i vilken situation?

Jag skrev och frågade, undrade om det fanns någon tjänstebeskrivning eller liknande, undrade om de ändrade titlarna berodde på ändrade arbetsuppgifter. Svaret från dåvarande VD blev att jag kunde höra av mig till vem som helst och att de båda ”samverkar i sitt arbete kring föreningsfrågor och fördelar själva inkomna frågor mellan sig. Och så sade hon att titlar justeras vid behov. Svaret var föga upplysande.

Då får man fundera själv. *Föreningssekreterare* är en titel som man känner till. Men *föreningskoordinator*? I ordlistan står det ”samordnare (för viss verksamhet)”, med exemplen *bröllopskoordinator*, *eventkoordinator* och *stuntkoordinator*. *Programkoordinator* och *projektkoordinator* är andra exempel, och jag hörde nyss ordet *vårdplatskoordinator*. Man får intryck av någon som styr över något och fördelar resurser, inte någon som samarbetar med andra och ger service. I Stockholm Basket ger *föreningskoordinatorn* stöd till det hundratal basketföreningar som ingår i förbundet och hjälper dem att utvecklas. Är det kvartersråden som ska uppfattas som föreningar och stödjas i sitt arbete?

Enheten Föreningsutveckling finns med i organisationsplanen som en enhet under Kommunikation. Den placeringen signalerar knappast att det handlar om organisationsutveckling, som det väl måste handla om. Och viktiga frågor är förstas på vilket sätt och med vilken inriktning föreningen ska utvecklas – och vilka som bestämmer det.

Förvaltningen har för mer än ett år sedan överfört den gamla **kvartersrådspärmen** till ett antal **webbsidor och PDF-filer** och gjort diverse ändringar i informationen. Men det har skett helt utan samråd med kvarteren. Det är faktiskt obegripligt. Och kvartersråden har inte ens fått information om att dessa sidor finns och ersätter kvartersrådspärmen.

På webbsidorna finns bland annat PDF-filen *Kvartersrådets roll i SKB*. Den sägs vara en **arbetsordning för kvartersråden**, beslutad av styrelsen, men det stämmer inte. Stämman år 2001

beslutade att fastställa endast ”de sex punkter som redovisats på första sidan i förslaget” (texten i de sex cirklarna i PDF-filen) som arbetsordning för kvartersråden och i övrigt återremittera förslaget till styrelsen. Men något reviderat förslag har inte behandlats av fullmäktige, och ett eventuellt styrelsebeslut om arbetsordning är ogiltigt, eftersom stadgarnas § 17 föreskriver: ”För kvartersråden skall gälla arbetsordning som fullmäktige fastställer.”

Och vad ska man lägga in i ordet *medlemsutvecklare*? Rent logiskt innebär ordet utveckling av medlemmar, men det verkar mer rimligt med utveckling av medlemskapet. Det är långt ifrån självklart vad medlemsutveckling står för. Man kan hitta många olika beskrivningar på internet.

På en viss webbsida sägs det att medlemsutveckling bland annat handlar om att rekrytera fler medlemmar, att attrahera nya medlemsgrupper, att vända kritik och utträden till lärande och att främja inkludering och kreativitet. Är det något av detta – eller något helt annat – som SKB:s medlemsutveckling syftar till?

Varför sägs ingenting om detta på SKB:s hemsida? Är inte information och dialog en given del av föreningsutveckling?

Man kan också titta lite på hur det praktiska arbetet med stämmorna har fungerat.

Fyra dagar före den digitala stämman i *november 2020* fanns inga stämmodokument på hemsidan. Efteråt togs handlingarna bort i stället för att flyttas. Protokollet från stämman lades ut sent och i bildformat. I närvarolistan fanns först personnummer (!) för dem som representerades av ombud. Listan togs bort, och sedan dröjde det tre månader innan lösningen hittades: personnumren ströks över. Närvarolistan omfattar därmed inte alla som var närvarande eller representerade vid stämman. Det är förvirrande att inte bara tilltalsnamnet utan samtliga förnamn anges för vissa, så att de känns obekanta, och vissa namn skrivs helt med versaler. Värre är att uppgift om vilket kvarter en fullmäktig representerar saknas och att det inte ens anges om den fullmäktige är köande eller boende.

Handlingarna till poströstningsstämman i *juni 2021* lades först ut på hemsidan på en sida som kunde nås bara av fullmäktigeledamöter, och felaktigt datum för begäran om upplysning angavs. I formuläret för poströstning stod det först ”obligatorisk”. För att föreslå bordläggning till en senare stämma av en viss punkt på dagordningen krävdes att man avstod från att markera hur man önskade rösta om det *inte* blev bordläggning, alltså att man avsåg sig rösträtten. I formuläret fanns två olika numreringar, vilket var förvirrande och innebar att många angav fel nummer för ärenden som de ville bordlägga och fick sin röstsedel ogiltigförklarad.

Dagordningen till extrastämman i *november 2021* hade alla motioner från åren 2020 och 2021 i nummerordning – inte samlade efter vilka som behövde diskuteras tillsammans med andra motioner eller förslaget till inriktningsbeslut, för att undvika flera debatter i samma fråga och motstridiga beslut. Protokollet har lagts ut på hemsidan under rubriken Stämmohandlingar – som om det vore en handling till stämman. I närvarolistan (och i listan över fullmäktige för boende) har kvarter tagits upp där inflyttning inte skett och fullmäktige inte kunnat väljas, vilket ger felaktigt antal röstberättigade.

När sådana basala rutiner inte fungerar minskar tyvärr förtroendet för att annat fungerar. Och det ger ingen känsla av att föreningsverksamheten uppfattas vara viktig.

Sammanfattningsvis: Det finns stora oklarheter om hur SKB bedriver föreningsarbetet genom föreningskoordinatören, förenings- och medlemsutvecklaren och enheten Föreningsutveckling. Rollerna och enheten presenteras inte på hemsidan, och ingen information har skickats till

fullmäktigeledamöter eller sammankallande. Det kan dessutom noteras att vissa grundläggande föreningsrutiner inte fungerar tillfredsställande.

SKB:s arbete med dessa frågor behöver ses över. Organisation, arbetsuppgifter och arbetssätt kan behöva revideras. Det handlar om att SKB ska fungera väl förenings- och medlemsdemokratiskt och både uppmuntra till och ta vara på medlemsengagemang. Det behöver tydligt beskrivas vad som avses med föreningsutveckling, och de olika rollerna behöver förklaras. Ordentlig information om detta behöver också finnas på hemsidan.

Styrelsen bör få detta i uppdrag.

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att **granska** och vid behov **omdana** SKB:s arbete med föreningsfrågor i syfte att SKB ska bli alltmer välfungerande förenings- och medlemsdemokratiskt och både uppmuntra till och ta vara på medlemsengagemang,
2. att ge styrelsen i uppdrag att skapa **tydliga beskrivningar** av vad som avses med de begrepp och roller som är aktuella inom SKB:s föreningsarbete – för närvarande begreppen ”föreningsutveckling” och ”medlemsutveckling” samt rollerna ”föreningskoordinator” och ”förenings- och medlemsutvecklare” – och därvid ange vilket stöd de kan ge kvartersråd, fullmäktigeledamöter och övriga medlemmar samt
3. att ge styrelsen i uppdrag att se till att det finns utförlig, uppdaterad **information på hemsidan** om SKB:s arbete med föreningsfrågor och dem som arbetar med dessa frågor.

Styrelsens utlåtande över motion 39

Enligt SKBs stadgar §14 ska det hos föreningen finnas en vd, som ska ha hand om den löpande förvaltningen, enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. Riktlinjerna definieras i Arbetsordning för styrelsen, vd och arbetsutskott. Det ankommer på vd att organisera verksamheten så att den på bästa sätt kan fullfölja de uppdrag som styrelsen meddelar. En del i den löpande förvaltningen är, utöver traditionellt förvaltningsarbete, att stödja medlemmar, kvartersråd och föreningsstämma. Det sker på olika ställen i organisationen, vid olika tidpunkter under året och med olika medarbetare från olika avdelningar som till exempel förvaltningsavdelning och vd-stab. Att som det föreslås i motionen, skapa tydliga beskrivningar i de roller som är aktuella inom SKBs föreningsarbete, kan snarare försämra än förbättra servicen till medlemmarna. Sådana beskrivningar riskerar att hämma den flexibilitet mellan olika delar av förvaltningen som finns i dag.

SKBs förvaltningsorganisation hanterar löpande olika situationer som kan leda till organisationsförändringar. Självklart kan det finnas tider då personal ska hantera nya uppdrag och roller och som kan medföra att frågor sköts på ett annat sätt än tidigare. Tjänsten föreningskoordinator är placerad inom vd-stab och omfattar arbete med den parlamentariska organisationen samt administration kopplad till vd, styrelse och arbetsutskott. Tjänsten förenings- och medlemsutvecklare omfattar arbete med medlemsengagemang och utveckling av föreningsfrågor inom kommunikationsavdelningen.

SKB är på många sätt unik i sin ägarform och det gör att nya medarbetare ofta saknar tidigare erfarenhet av liknande arbete. Genom fastställda rutiner för introduktion och internutbildning introduceras nya medarbetare. Att peka på upplevda brister är lätt, men styrelsens uppfattning

är att SKBs medarbetare många gånger har sökt sig till SKB på grund av att man tror på den ägar- och upplåtelseform som SKB representerar. Styrelsen ser därför inga behov av att granska eller omdana SKBs arbete med föreningsfrågor. Tvärtom har styrelsen förtroende för att vd genom sitt förvaltningsuppdrag fullföljer styrelsens intentioner.

När det gäller information på SKBs hemsida så sker löpande uppdateringar. Den verkställande organisationen uppskattar att få ta del av kommentarer och önskemål gällande innehåll, struktur och tjänster. Detta kan lämnas på sidan www.skb.org/om-oss/kontakt

Sedan en tid tillbaka pågår ett projekt där information och fakta till sammankallande för kvartersråden sammanställs för att publiceras på webben. Som en del av underlaget kommer bland annat att finnas uppgifter om kontaktpersoner i den verkställande organisationen. Detta också kommer att förtydligas för övriga förtroendevalda.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 40

SKB:s prioritering av informationsresurser

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

Motionen i korthet

SKB:s information till boende förefaller eftersatt, speciellt om man jämför med att stora resurser läggs på en julkalender på Instagram som verkar föga angelägen.

Styrelsen bör se över hur resurserna för information används inom SKB och se till att större fokus läggs på medlemmar och boende.

Jag har funderat över SKB:s prioritering av informationsresurser mot bakgrund av några iakttagelser i kvarteret och på internet.

På anslagstavlan i portarna i vårt kvarter satt det den 21 december ett nyhetsbrev och ett meddelande om restriktioner på grund av corona.

Meddelandet hade rubriken "Uppdaterad information om restriktioner" och var från den 28 september, så informationen var inte längre uppdaterad. Man kunde undra varför meddelandet fortfarande satt uppe, undra vad som fortfarande gällde av det som stod där, undra varför SKB inte hade kommit med nyare information.

Nyhetsbrevet var daterat "september–november". Det var det enda nyhetsbrev som hade kommit under hela hösten. Innehållet i det var dessutom ganska magert. Större delen gällde hur det fungerar med regleringen av temperaturen i lägenheterna, med tips på vad man ska göra för "jämnare värme" och om det är kallt i lägenheten.

Utöver det gavs kort information om att löven klipps ner med gräsklippare och blir gödning, att SKB inte har bestämt (!) om utemöblerna ska ställas in över vintern, att det kommer att planteras höstblommor, att SKB stänger tidigare dagen före Alla helgons dag, att det är bra att testa brandvarnaren och att resultatet av hyresgästenkäten kommer under hösten. Det sista påståendet var till på köpet felaktigt – ingen information hade kommit.

Inget i nyhetsbrevet gällde just vårt kvarter, utan nyhetsbrevet kunde fungera i alla fastigheter. Det gav ingen känsla av att SKB bryr sig om det kvarter man bor i. Och i ett tidigare nyhetsbrev fanns tips som gällde inpasseringsbrickan – men vi har inga sådana i vårt kvarter.

På internet har jag noterat att SKB år 2021 – för tredje året i rad! – hade en **julkalender på Instagram** med text och bilder eller videor 24 gånger under denna enda månad, som det verkar bara i något slags underhållningssyfte. Satsningen torde kräva en hel del arbetstid och kostnader för att ta fram text och bilder till alla dagar och ordna med publiceringen.

Är detta en rimlig prioritering av resurser? Hur mycket tid och pengar läggs på tveksamt värdefulla aktiviteter på Instagram jämfört med hur mycket som läggs på information till boende och köande medlemmar?

Jag **yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att se över hur resurserna för information används, med syfte att åstadkomma bättre prioritering av resurserna, med större fokus på boende och köande medlemmar.

Styrelsens utlåtande över motion 40

Sedan det i affärsplanen för åren 2019–2021 fastställdes att SKB ska synas och höras mer, har det breda uppdraget omfattat att både kommunicera mer till fler målgrupper samt att utveckla verktyg och kanaler för detta. Att en organisation som SKB syns och hörs i rätta sammanhang och skapar en tydlig profil bidrar bland annat till möjligheten att attrahera både kvalificerade medarbetare och samarbetspartners. Det bidrar även till föreningens möjligheter att få markanvisningar för att kunna bygga fler bostäder till medlemmarna. Alla i organisationen har ett kommunikationsansvar.

Huvudsyftet med kommunikationen är att bidra till att SKB uppfyller de övergripande strategiska målen och möjliggöra så att hela verksamheten drivs och utvecklas på ett positivt sätt. Ett annat syfte är att informera medlemmar och förtroendevalda om hur föreningen och den operativa verksamheten fungerar, om utveckling, vad som händer och skapa möjligheter till engagemang i föreningen.

När det gäller kvarterens egna "Nyhetsbrev" så är de unika och anpassas för varje kvarter. Planen är att ta fram dessa fyra gånger per år. Nyhetsbrevet kommer alltid att omfatta både generell information som gäller alla områden och information till respektive kvarter, beroende på vad som har hänt eller vad som planeras i just det aktuella kvarteret. Ibland har det hänt mer och ibland mindre.

Det ankommer på vd att organisera verksamheten så att den på bästa sätt kan fullgöra de uppdrag som styrelsen meddelar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 41

Demokratin i SKB behöver en nystart

av Gustav Rehnby, fullmäktig Motorn-Vingen-Bälgen

Kvartersråden är själva grundsten i SKB:s organisation. Det är genom kvartersråden de boende kan påverka sin närmiljö och även lyfta frågor som ska upp till fullmäktige.

I kvartersrådets möten deltar ofta ett fåtal medlemmar. Årsmötet för kvartersrådet i Vingen, Motorn och Bälgen har haft ett medianvärde för deltagande på 17 personer under de sista 5 åren fram t.o.m. 2019. Siffran inkluderar medlemmar i det sittande kvartersrådet. I kvarteren finns sammanlagt 287 lägenheter.

Självklart medför ett så lågt intresseproblem med representativitet och urvalet av kandidater

Kvartersråden väljs på sittande möte av de närvarande boende medlemmarna. Som regel är det öppna omröstningar. Det vill säga att alla kan höra och se vem man röstar på.

Den kvartersrådsmedlem man röstade bort på kvällen för medlemsmötet är alltså grannen man möter nästa dag. Det är lätt att inse att det då kan uppstå konflikter

I stället för en demokratisk funktion har många kvartersråd därför fått en konserverande funktion. Intresset blir lågt och drar sig därför för att komma och göra sin stämma hörd.

Under pandemin så prövade vi i kvartersrådet Motorn-Vingen-Bälgen att ”poströsta” för att kunna överhuvudtaget kunna genomföra val till fullmäktige. Detta gick överförväntan och ca 35 personer röstade på olika kandidater. Detta ska ställas mot att det i genomsnitt brukar komma knappt 15 boenden till kvartersrådets årliga medlemsmöten.

Vår ”poströstning” gick så till att vi lade röstlistor i de boendes brevkast. De boende kryssade för sina kandidater och lade röstsedlarna på överenskommen plats.

Plötsligt hade demokratin stärkts genom en enkel åtgärd. För med demokratin är det onekligen så att ju fler som röstar desto starkare står den.

Man kan invända att man kan ha slutna röstningsförfaranden på de fysiska medlemsmötena i kvartersråden. Men då glömmar man de som av olika anledningar inte kan delta och använda sin röst. En ”poströstning” genomförd i alla kvartersråd skulle få till följd att fler kan rösta utan att behöva konfrontera medlemmar i ett sittande kvarterråd. Det skulle också ge hyresmedlemmarna med någon form av funktionsnedsättning en möjlighet att göra sin röst hörd i det demokratiska arbetet.

Att ha årsmöten utan andra möjligheter än att närvara och att rösta på plats är en allvarlig begränsning av demokratin vilket vi särskilt märkt under pandemin.

Jag föreslår

att möjligheten till ”poströstning” uttryckligen läggs till som ett komplement till medlemsröstning på våra medlemsmöten och att det genomförs i alla kvartersråd

Styrelsens utlåtande över motion 41

Styrelsen vill framhålla att det är viktigt för demokratin att de som vill engagera sig så långt möjligt får göra det på olika sätt. Beträffande motionärens förslag, att ge möjlighet till att poströstning uttryckligen läggs till som ett komplement till medlemsröstning på medlemsmöten, anser styrelsen att det inte behöver regleras. Det är upp till varje kvartersråd att bestämma om ytterligare alternativ till medlemsröstning ska kunna användas och det är redan idag tillåtet med poströstning.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 42

Möjliggör anmälan av fel i innehållet på SKB:s webbplats skb.org

av Maud Lindgren, fullmäktig Bondeson Större

Angående fel i innehållet på SKB:s webbplats skb.org:

Det finns behov av att korrigera olika sorters fel på SKB:s hemsida. Inkorrekt information måste kunna anmälas av medlemmar för att därefter rättas till av SKB:s personal. Fakta som inte stämmer finns i informationstexter, bilder och foton kan vara kopplade till fel fastighet och framför allt finns det många felaktiga lägenhetsritningar.

Att ritningarna är korrekta är avgörande, i synnerhet i tider då lägenhetsvisningarna är inställda. Då måste medlemmarna göra lägenhetsval enbart på grundval av lägenhetsritningar och det är av yttersta vikt att dessa stämmer överens med verkligheten.

Förutom sakfel i beskrivande texter (t.ex. om Bondeson Större), förvirrande ritningar i förhållande till otydliga situationsplaner (Glöden m.fl.) är några exempel på förekommande fel och brister när det gäller lägenhetsritningarna:

– Fel ritning kopplad till ledig lägenhet (Ässjan), rum utan ingång (Päronträdet m.fl.), innerdörrar ej utritade (flera fastigheter), förkortningen av ordet ”skänk” på originalritningen har misstolkats till ”städnisch” och CAD-ritats med väggar och ingång (Kartan-Skalan) och felritade eller extrainritade väggar (flera fastigheter), med mera.

Felaktigheter i text, bild och på ritningar bör kunna anmälas och påpekas för SKB på ett smidigt sätt av medlemmarna. Den tekniska lösningen kan vara att bygga ut SKB:s befintliga fastighets-system och ansluta en ny, enklare modul med felanmälan av webbinnehåll, helst med en länk till inloggningen direkt på startsidan. (OBS! Skild från ”Felanmälan” för reparationer i lägenheter och fastigheter.) Annars åtminstone en egen beskrivning och länk under rubriken Våra bostäder högst upp på startsidan. Efter inloggning bör medlemmen hamna direkt i en ”egen ruta” på Mina sidor med val för anmälan av olika felkategorier och med möjlighet att bifoga Word-, PDF- och JPG-filer.

Jag yrkar

att föreningsstämman beslutar att

SKB ska inrätta ett system för anmälan av fel i innehållet på webbplatsen skb.org

Styrelsens utlåtande över motion 42

Styrelsen uppskattar medlemmars vilja att bidra till förbättringar inom SKB. Inte minst vad gäller innehåll, struktur och tjänster samt att den information som finns på SKBs webbplats är korrekt. Webbplatsen är föreningens viktigaste informationskanal och fungerar dessutom som plattform för diverse e-tjänster mellan medlemmar och förening. Styrelsen ser dock inte något behov av en särskild felanmälanstjänst för detta. I dagsläget sker felanmälan genom kontaktformuläret på sidan www.skb.org/om-oss/kontakt där "Webben" utgör en egen ärendetyp. Formuläret nås också via länk med texten "*Vid frågor eller synpunkter rörande vår webbplats kontakta oss gärna via vårt kontaktformulär*", längst ner på webbsidan. Kontaktformuläret går också att nå på "Mina sidor". Meddelanden gällande webben, som skickas via kontaktformuläret, går direkt till SKBs webbansvarige som, om det krävs, kan kontakta medlemmen för ytterligare förtydligande.

Sålunda finns redan ett system för anmälan av fel i innehållet på SKBs webbplats.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta

att anse motionen besvarad.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, [www\(skb.org](http://www(skb.org)